

# OBEC BYSTRÍČANY

Nováky dňa 10.03.2025  
Vybavuje: Ing. Luptáková

číslo spisu: OcÚ 2024/0482/434/SOÚ

## Verejná vyhláška

Vyvesená dňa:

Zvesená dňa:

Podpis a pečiatka oprávnenej osoby:

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **NELL KAPITAL s r. o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava**  
IČO: **47 147 946**

podal dňa 23.10.2024 na Obec Bystričany ako príslušný stavebný úrad, návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia na stavbu: **“Bytový dom“**, umiestneného v katastrálnom území **Bystričany**, na pozemkoch parc. č. **C KN 61**.

Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obec Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021. Predmetným rozhodnutím bola do územia umiestnená stavba v dokumentácii pre územné rozhodnutie, označená pod názvom **Bytový dom**, ktorej umiestnenie je navrhované na pozemkoch parc. č. C KN 61 a prípojky inž. siete umiestnené na pozemkoch parc. č. C KN 60, 61 a 958 (E KN 1284), k. ú. Bystričany.

### Ďalší účastníci konania sú :

2. Anton Škoda, SNP 386/23, 972 45 Bystričany
3. Ing. Roman Hrádel a Emília Hrádelová, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany
4. Emil Grom, SNP 384/21, 972 45 Bystričany
5. Ján Šnirc, č. 382, 972 45 Bystričany
6. Jolana Hrádelová, č. 382, 972 45 Bystričany
7. Anton Grom- adresa neznáma
8. Obec Bystričany, v zastúpení starostom obce
9. Obec Bystričany, v zmysle UP
10. Ostatní účastníci územného konania v zmysle § 36 ods. 4 SZ verejnou vyhláškou cestou Obecného úradu Bystričany vyvesenou po dobu 15 dní na viditeľnom mieste. Posledný deň zvesenia je dňom doručenia. Stavebný úrad doručuje verejnou vyhláškou z dôvodu, že mu nie je známy trvalý pobyt účastníka konania Antona Gromu.

Obec Bystričany ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117, odst.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších právnych úprav a čl. I. § 5 písm. a) bod 1) zák. č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 27 odst.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov posúdilo a prerokovalo návrh a podľa § 35 stavebného zákona v znení noviel po preskúmaní žiadosti a § 39 a § 39a a § 41 ods. 1 stavebného zákona a § 3 vyhl..453/2000 Z.z., v y d á v a :

**ZMENU ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY  
" Bytový dom "**

**v katastrálnom území Bystričany**

**na pozemkoch parc.č. podľa C-KN 61**

ku ktorým má navrhovateľ vlastnícke právo a iné právo.

Podľa ustanovenia § 41 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak je to v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vydaného podľa osobitného predpisu a ak to umožňujú iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území.

**Zmena územného rozhodnutia posudzovaná v tomto konaní pozostáva z:**

- k bytovému domu sa pristavuje obytné podkrovie so šikmou strechou a pridali sa vikiere v podkroví. Podkrovie- sú navrhované 2 bytové jednotky, na chodbe sú 2 kobky prislúchajúce k bytom. Dispozícia bytov je tvorená zádverím, 2 spálňami a obývacou izbou. Kúpeľňa je prístupná zo zádveria. Ku každej bytovej jednotke prislúcha balkón.
- zmena zateplenia fasády- v určitých častiach fasády došlo k zmene zateplenia z expandovaného polystyrénu na minerálnu vlnu
- 1. NP- urobili sa zmeny v rozmiestnení okien. Mierne sa posunuli okná v miestnostiach A1.06, A1.05 a SP 1.03.
- 2. NP- zmenila sa dispozícia bytových jednotiek. Zväčšili sa miestnosti C2.06 a D2.06. Pridali sa predsteny v kúpeľniach a posunuli sa steny medzi kúpeľňami a zádverím. Posunuli sa okná v miestnostiach C2.04, C2.02 a D2.02, posunuli sa dvere v D2.01. Pridalo sa okno na medzi podeste schodiska.

- zastavaná plocha: 171,31m<sup>2</sup>
- úžitková plocha (bez balkónov a terás): 402,20m<sup>2</sup>
- podlahová plocha: 386,30m<sup>2</sup>
- podlažnosť: 1. NP, 2. NP, obytné podkrovie
- max. výška hrebeňa: + 9,800m
- parkovanie: 9 pm
- spevnené plochy: 500,52m<sup>2</sup>
- zeleň: 593,25m<sup>2</sup>

Umiestnenie stavby je zakreslené v situačných výkresoch, vyhotovených na podklade mapy z katastra nehnuteľností, ktoré sú prílohou tohoto rozhodnutia pre navrhovateľa, stavebný úrad a účastníkov konania. Bez uvedenej prílohy je toto písomné vyhotovenie zmeny územného rozhodnutia neplatné.

Projektovú dokumentáciu stavby pre územné konanie vypracoval: **Ing. Peter Strapko, Beeli s r. o., Bojná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46646515**

**1. Pre umiestnenie a projektovú dokumentáciu stavby sa určujú tieto podmienky:**

Dodržať požiadavky vyplývajúce zo stanovísk orgánov štátnej správy, správcov inžinierskych sietí a účastníkov konania:

**-Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 11.12.2024 pod číslom ORHZ-PD1-2024/001306-002**

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné konanie „Bytový dom Bystričany“, parc. č. 60, 61,64, k. ú. Prievidza a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok  
Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

- Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť a. s. pod číslom 3/2024/940 zo dňa 17.12.2024

**K predloženej žiadosti dávame nasledovné vyjadrenie:**

**Stanovisko umiestneniu stavby :**

S umiestnením stavby **súhlasíme**. Na parcelách KN-C parcelné čísla **60, 61, 64** v katastrálnom území Bystričany sa nenachádzajú inžinierske siete v prevádzkovaní Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. (StVPS, a.s.)

K posudzovanej stavbe vydala naša spoločnosť **súhlasné** vyjadrenia k stavebnému konaniu a k zmene stavby pred dokončením zo dňa 25.02.2022 pod číslom 3/2022/099 a zo dňa 23.11.2023 pod číslom 3/2023/707.

Na základe predloženej projektovej dokumentácie **súhlasíme** so zmenou stavby pred dokončením.

**Platnosť tohto vyjadrenia je dva roky od dátumu jeho vydania. Po ukončení platnosti vyjadrenia je potrebné objednať nové vyjadrenie.**

- Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina zo dňa 05.12.2024 pod číslom pod číslom 202308-NP-0090-6

Na základe Vašej žiadosti Stredoslovenská distribučná, a.s. (ďalej len „SSD“) stanovuje nasledovné technické podmienky pripojenia do distribučnej sústavy v majetku SSD:

**1. Maximálna rezervovaná kapacita (MRK):**

Hlavný istič pred elektromerom s charakteristikou B:

- MRK požadovaná: 3x 20 A
- **MRK odsúhlasená: 3x 20 A**

**2. Existencia elektroenergetických zariadení v majetku SSD:**

V predmetnej lokalite stavby sa nachádzajú elektroenergetické zariadenia v majetku SSD.

Zakreslenú orientačnú trasu elektrických vedení v tejto lokalite Vám prikladáme na situačnom výkrese ako prílohu tohto vyjadrenia. Presnú trasu podzemných káblových vedení je potrebné vytýčiť v zmysle bodu 5.2. tohto vyjadrenia.

Legenda pre označovanie vedení, ktoré sa môžu nachádzať na situačnom výkrese:

zelená prerušovaná čiara - **NN vedenia vzdušné.**

**3. Špecifikácia pripojenia:**

3.1 Bod pripojenia k distribučnej sústave SSD:

Poistková skrinka VRIS 2/2x3x100A - riešené v žiadosti 202306-NP-0360-1 v majetku SSD na podpernom bode pri parcele **KN-C 58.**

Uvedený bod pripojenia je vyznačený v priloženom situačnom výkrese, ktorý Vám zasielame ako prílohu tohto vyjadrenia.

3.2 Spôsob pripojenia:

Vybudovanie pripojenia, ktoré sa skladá z káblového zvodu na podpernom bode a istiacej skrinky VRIS 2 (3x100A), ktorej umiestnenie je definované v bode 3.1 tohto vyjadrenia, Vám zabezpečí výlučne SSD po splnení podmienok pripojenia definovaných v tomto vyjadrení (bod 4.6)

3.3 Špecifikácia elektrického prívodu:

Elektrický prívod z bodu pripojenia do elektromerového rozvádzača bude vyhotovený káblom zodpovedajúcim maximálnemu prúdovému zaťaženiu a úbytku napätia v zmysle platných STN EN, pričom minimálny požadovaný prierez el. prívodu bude AYKY-J4Bx50mm<sup>2</sup> a maximálny prierez z dôvodu pripojiteľnosti elektrického prívodu k určenému bodu pripojenia bude AYKY- J4Bx95mm<sup>2</sup>. Pre jednoznačnú identifikáciu odberateľa musí byť elektrický prívod v mieste bodu pripojenia označený číslom zmluvy o pripojení a EIC kódom odberného miesta. Elektrický prívod musí byť mechanicky chránený pred poškodením, vedený v pevnej ochrannej trubke (chráničke) a bude ukončený na hlavnom ističi pred meraním (plombovateľná časť). Všetky potrebné úpravy na vybudovanie elektrického prívodu vrátane elektromerového rozvádzača si realizuje žiadateľ na vlastné náklady (odberateľov majetok). Upozorňujeme, že pred vybudovaním elektrického prívodu ste povinný zabezpečiť súhlasy majiteľov dotknutých nehnuteľností, na ktorých je tento elektrický prívod umiestnený.

3.4 Meranie:

Meranie elektriny bude umiestnené v elektromerovom rozvádzači (ďalej RE) umiestnenom na verejne prístupnom mieste - na hranici pozemku (napr. v oplotení).

Upozorňujeme, že vzdialenosť rozvádzača RE od bodu pripojenia môže byť max. 50 m.

Rozvádzač RE môže byť umiestnený v minimálnej vzdialenosti 2 m od podperného bodu.

V plombovateľnej časti rozvádzača RE bude namontovaný **istič pred meraním**, ktorý **žadame trvalo označiť**.

Hlavný istič musí byť opatrený nezameniteľným označením jeho prúdovej hodnoty v ampéroch (A) s charakteristikou B.

Meracie miesto pre spotrebu elektriny musí byť upravené v zmysle STN a v súlade s podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy tak, aby bolo schopné bezpečnej a spoľahlivej prevádzky. Súčasne žiadame

dodržať" Všeobecné podmienky k vyhotoveniu stavby a k pripojeniu odberných miest do distribučnej sústavy spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a.s. (ďalej SSD)<sup>1</sup>, ktoré sú zverejnené na stránkach [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk). Ďalšie informácie sú uvedené v bode 5.7 tohto vyjadrenia.

3.5 Druh odsúhlaseného elektrického vykurovania:

Tepelné čerpadlo

3.6 Vyjadrenie pre účely územného rozhodnutia a stavebného povolenia:

Pri splnení "Všeobecných podmienok k vyhotoveniu stavby a k pripojeniu odberných miest do distribučnej sústavy SSD", ktoré sú zverejnené na stránkach [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v sekcii „Dokumenty" toto vyjadrenie slúži pre účely územného rozhodnutia ako aj stavebného povolenia. SSD nezodpovedá, ani sa nijakým spôsobom nevyjadruje k projektovej dokumentácii elektrického prívodu a ani k vybudovaniu a údržbe NN elektrického prívodu.

#### 4. Postup pre realizáciu pripojenia:

4.1. Najneskôr do 75 kalendárnych dní podpíšte návrh Zmluvy o pripojení. Zmluvu o pripojení môžete podpísať elektronicky ak ste podali žiadosť po 3.5.2022 prostredníctvom e-Žiadosti. Návod na elektronický podpis nájdete na našej internetovej stránke [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v časti Online služby. Ak ste nevyužili elektronický podpis potom návrh Zmluvy o pripojení podpíšte v dvoch vyhotoveniach a pošlite poštou na adresu našej spoločnosti: Stredoslovenská distribučná, a.s., Pri Rajčianke 2927/8,010 47 Žilina.

4.2. Najneskôr do dátumu uvedeného v Zmluve o pripojení uhradíte pripojovací poplatok ak bol tento v Zmluve o pripojení vyčíslený. Výška pripojovacieho poplatku, dátum splatnosti ako aj číslo bankového účtu SSD je uvedený v článku „II. Faktúra - Zálohový list“ Zmluvy o pripojení. Úhradu je možné zrealizovať bankovým prevodom alebo prostredníctvom poštovej poukážky. Podpisom Zmluvy o pripojení a zaplatením pripojovacieho poplatku sa technické podmienky pripojenia pre Vás aj pre SSD stávajú záväzné.

4.3. Ak ste boli v bode 3.6. tohto vyjadrenia požiadaný predložiť projektovú dokumentáciu (ďalej len „PD“) pre účely územného rozhodnutia, alebo stavebného povolenia môžete v prípade elektronického podania žiadosti nahráť PD v elektronickej forme v detaile žiadosti po prihlásení sa na našej internetovej stránke [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v sekcii „Online žiadosti / Overenie stavu žiadosti“. Alebo môžete požiadať o vydanie stanoviska k PD samostatnou žiadosťou, ktorú nájdete taktiež na [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk). Upozorňujeme, že pred vybudovaním elektrického prívodu ste povinný zabezpečiť súhlasy majiteľov dotknutých nehnuteľností, na ktorých je tento elektrický prívod umiestnený.

4.4. Najneskôr do 24 mesiacov od podpisu Zmluvy o pripojení pripravte odberné miesto v zmysle tohto vyjadrenia a platných noriem, pričom prípravu odberného miesta by ste mali zrealizovať prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, t.j. prostredníctvom elektrikára s príslušnou odbornou spôsobilosťou a oprávnením na takýto výkon prác podľa legislatívy. V prípade ak máte otázky, alebo potrebuje vysvetliť niektorú časť vyjadrenia, je možné konzultovať dané vyjadrenie s pracovníkom našej spoločnosti, ktorý ho vystavil. Ak ste podali žiadosť elektronicky môžete komunikovať prostredníctvom nášho webového portálu.

4.5. Po príprave a vybudovaní elektrického prívodu a meracieho miesta, t.j. po osadení elektromerového rozvádzača a zhotovení elektrického prívodu od daného elektromerového rozvádzača po bod pripojenia v súlade s týmto vyjadrením nám zašlite „Čestné prehlásenie žiadateľa o pripravenosti na pripojenie odberného elektrického zariadenia do distribučnej sústavy“ a

to prostredníctvom nášho webového portálu (v detaile žiadosti po prihlásení sa na našej internetovej stránke [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v sekcii „Online žiadosti / Overenie stavu žiadosti“) ak ste podali žiadosť elektronicky, alebo prostredníctvom vypísaného tlačiva čestného prehlásenia, ktoré nájdete na [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk), a ktoré je potrebné poslať na adresu SSD. Čestné prehlásenie nahrádza predkladanie Správy o odbornej prehliadke a odbornej skúške (revíznej správy) a atestu od elektromerového rozvádzača, ktoré je zákazník povinný mať vyhotovené, pričom ich priame predloženie je potrebné len ak o to SSD dodatočne požiada. Čestným prehlásením zákazník prehlasuje, že splnil technické podmienky pripojenia a je pripravený na pripojenie k distribučnej sústave SSD.

**Súčasťou čestného prehlásenia sú povinné prílohy. Bez ich dodania nie je možné odoslať čestné prehlásenie elektronicky a papierovú formu Vám vrátime na doplnenie. Táto povinnosť sa nevzťahuje na byty.**

V prípade, že po požiadavke žiadateľa o pripojenie odberného elektrického zariadenia do distribučnej sústavy SSD, a. s., poverený pracovník SSD, a. s., zistí, že odberné elektrické zariadenie nespĺňa vyššie uvedené podmienky a nie je možné vykonať jeho pripojenie do distribučnej sústavy SSD, a. s., jedná sa zo strany SSD, a. s., o zbytočný výjazd a žiadateľ je povinný uhradiť SSD, a. s., poplatok za nezrealizovanú požiadavku vo výške určenej podľa platného a účinného Cenníka služieb a činností distribúcie elektriny SSD, a. s., zverejneného na stránkach [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk). Pripojenie do distribučnej sústavy SSD, a.s. bude zo strany SSD, a.s. možné zrealizovať až po splnení vyššie uvedených podmienok, predložení nového čestného prehlásenia a zaplatení faktúry (poplatku) za nezrealizovanú požiadavku.

4.6. Po prijatí čestného prehlásenia Vám zašle SSD potvrdenie o jeho prijatí e-mailom alebo poštou podľa spôsobu ako bolo čestné prehlásenie doručené. Naša spoločnosť na základe informácie o pripravenosti odberného miesta zrealizuje vybudovanie elektroenergetického zariadenia potrebného na pripojenie do

distribučnej sústavy podľa bodu 3.2 tohto vyjadrenia najneskôr do termínu uvedeného v Zmluve o pripojení, v článku I. „Termín vybudovania elektroenergetického zariadenia SSD“ kde lehota plynie odo dňa splnenia všetkých technických a obchodných podmienok pripojenia definovaných v tomto vyjadrení a v Zmluve o pripojení. Po realizácii pripojenia Vášho odberného miesta do distribučnej sústavy Vám o tom pošleme oznámenie e-mailom, alebo poštou.

Upozorňujeme, že ak do doby prijatia čestného prehlásenia nebude z Vašej strany zaslaná podpísaná Zmluva o pripojení, zaplatený pripojovací poplatok (ak bol stanovený) a prípadne odsúhlasená PD (ak bola povinná), nebude z našej strany realizované pripojenie Vášho odberného miesta do distribučnej sústavy, nakoľko nebudú z Vašej strany splnené technické a obchodné podmienky pripojenia.

4.7. Po vybudovaní prípojky a pripojení elektrického prívodu do distribučnej sústavy, si vyberte dodávateľa elektriny a uzatvorte s ním Zmluvu o dodávke a distribúcií elektriny. Zoznam dodávateľov je uvedený na stránke Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Dodávateľ požiada SSD o montáž elektromera a naša spoločnosť následne v zmysle platnej legislatívy zrealizuje v termíne podľa platnej legislatívy montáž elektromera za predpokladu, že odberné miesto je pripravené v súlade so stanovenými podmienkami v tomto vyjadrení.

4.8. V prípade, že na odbernom mieste odberateľa sa bude uskutočňovať odber elektriny s charakterom nameraného odberu v súlade s podmienkami aktuálne platného cenového rozhodnutia SSD, pričom sa bude jednať o mesačnú fakturáciu v závislosti od výšky inštalovaného príkonu, je nevyhnutné, aby odberateľ prostredníctvom svojho dodávateľa nahlásil SSD výšku inštalovaného príkonu na danom odbernom mieste, a to pred zahájením distribúcie elektriny do daného odberného miesta. SSD upozorňuje na skutočnosť, že je oprávnená vykonávať kontrolu plnenia obchodných a technických podmienok pripojenia, pričom v prípade, ak sa odberateľom nahlásená hodnota príkonu ukáže ako nepravdivá, bude sa zo strany odberateľa jednať o podstatné porušenie podmienok pripojenia, v dôsledku čoho bude spoločnosť SSD oprávnená odstúpiť od zmluvy o pripojení v súlade s platným rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, ktorým sa schvaľuje Prevádzkový poriadok SSD a následne odpojiť dané odberné miesto od distribučnej sústavy. Zároveň v prípade nepravdivého nahlásenia inštalovaného príkonu budú dotknutému odberateľovi spätne doúčtované distribučné poplatky, a to v závislosti od skutočného inštalovaného príkonu na danom odbernom mieste.

#### **5. Všeobecné podmienky:**

5.1. Upozorňujeme, že akákoľvek zmena bodu pripojenia a prípadné okolnosti brániace k vypracovaniu projektovej dokumentácie prípojky NN a následnej fyzickej inštalácie elektrického prívodu a osadenia rozvádzača merania je potrebné riešiť žiadosťou o túto zmenu.

5.2. V zmysle stavebného zákona je pre určenie presnej trasy podzemných vedení potrebné fyzicky ju vytyčiť. Presnú trasu podzemných káblových vedení v majetku SSD Vám na základe objednávky smerovanej cez aplikáciu zverejnenú na internetovej stránke [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) (sekcia Elektronické služby) vytyčí určený pracovník príslušného strediska údržby SSD v danej lokalite.

5.3. Od energetických zariadení žiadame dodržať ochranné pásmo v zmysle zákona 251/2012 Z.z., a bezpečné vzdialenosti podľa príslušných noriem STN. Pri NN vzdušných vedeniach požadujeme dodržať manipulačný technický priestor 1 meter od krajného vodiča NN vzdušného vedenia na každú stranu. Pri realizácii výkopových prác, žiadame neporušiť celistvosť uzemňovacej sústavy. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že v danej lokalite sa môžu nachádzať aj podzemné vedenia tretích osôb.

5.4. V prípade sùbehu a križovaní zemných káblových vedení žiadame dodržať manipulačný priestor min. 1 meter na každú stranu. V opačnom prípade pri opravách a rekonštrukciách našich zariadení nezodpovedáme za poškodenie Vášho zariadenia

5.5. Vyhotovenie odberného elektrického zariadenia odberateľa pre pripojenie do distribučnej sústavy SSD žiadame realizovať v zmysle platných STN a zákona 251/2012 Z.z.

5.6. Elektrický prívod definovaný v bode 3.3 je súčasťou odberného elektrického zariadenia od bodu pripojenia po RE vrátane RE a má byť vyhotovený v súlade so “Všeobecnými podmienkami k vyhotoveniu stavby a k pripojeniu odberných miest do distribučnej sústavy SSD“, ktoré sú zverejnené na [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v sekcii „Dokumenty“.

5.7. Vyhotovenie RE musí vyhovovať platnému súboru noriem STN EN 61439-1-5. Pre prípadné blokovanie tepelných elektrospotrebičov musia byť splnené technické a obchodné podmienky príslušnej sadzby. Pred elektromerovým rozvádzačom RE musí byť voľný rovný priestor aspoň 800 mm. V rozvádzači RE dochádza k rozdeleniu napájacej sústavy z TN-C na sústavu TN-S, ktorú je potrebné riešiť mimo plombovanú časť rozvádzača RE. V RE musí byť označený elektrický prívod od bodu pripojenia ako aj hlavný istič menom odberateľa, aby bolo možné pri pripojení odberateľa do distribučnej sústavy SSD a montáži elektromera jednoznačne identifikovať správnosť zapojenia. Podrobnosti o podmienkach merania nájdete na našej internetovej stránke [www.ssd.sk](http://www.ssd.sk) v sekcii „Dokumenty“

5.8. Práce na elektrickom prívode a jeho montáž, ako aj ostatné práce na vyhradenom elektrickom zariadení môže realizovať iba odborne spôsobilá osoba v zmysle Vyhlášky 508/2009 Z.z., ktorú si pre vykonanie prác zabezpečuje žiadateľ. Pre vykonateľnosť technického pripojenia elektrického prívodu k vyššie určenému bodu pripojenia k DS žiadame, aby bol dodržaný prierez vodičov podľa bodu 3.3.

5.9. Každé novo vybudované odberné elektrické zariadenie odberateľa musí mať pred požiadavkou na montáž určeného meradla vykonanú prehliadku a s ňou spojené merania izolačných stavov elektrického zariadenia, ktorých výsledkom bude záver, že „Zariadenie je schopné bezpečnej a spoľahlivej prevádzky“. Následne po pripojení odberného elektrického zariadenia k distribučnej sústave SSD musí byť neodkladne vykonaná revízia daného zariadenia a vystavená Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (revízia správa od elektrického prívodu z odovzdávacieho miesta po elektromerový rozvádzač) v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. a Vyhláškou č. 508/2009 Z.z. a Protokol o kusovej skúške elektromerového rozvádzača, ktorý je odberateľ povinný predložiť do SSD na požiadanie, v súlade s § 39 ods. 9 Zákona o energetike.

5.10. SSD je potrebné požiadať o samostatné vyjadrenie spojené s budúcou prevádzkou odberného miesta, ako to už nebolo požadované, v prípade ak na odbernom mieste bude dodatočne:

- inštalovaná technológia pre elektrické vykurovanie z dôvodu posúdenia zaťaženia sústavy, určenia špecifických podmienok úpravy odberového zariadenia odberateľa a odsúhlasenie príslušnej distribučnej sadzby pre elektrické vykurovanie,
- inštalovaná a prevádzkovaná nabíjacia stanica elektromobilov,
- inštalovaný malý zdroj do 10 kW, náhradný zdroj alebo podporný zdroj elektriny,
- zámer pre prevádzkovanie odberného elektrického zariadenia ako miestnej distribučnej sústavy.

Bez kladného vyjadrenia SSD je špecifická prevádzka odberného miesta zakázaná a hodnotená ako závažné porušovanie technických podmienok pripojenia SSD pre pripojenie odberného miesta k distribučnej sústave SSD.

5.11. SSD si Vás dovoľuje upozorniť, že v prípade úprav v elektrických rozvodoch na odberných miestach v bytových domoch (napr. zmena hlavného ističa a pod.), je z hľadiska bezpečnosti potrebné pred každou zmenou informovať správcu bytového domu o rozsahu danej zmeny. Následne by mal správca bytového domu posúdiť vplyv navrhovaných zmien na existujúce inštalácie rozvodov bytového domu (stupačkové vedenia), ktoré sú v jeho správe tak, aby nedošlo k ohrozeniu života, zdravia a majetku osôb.

5.12. Platnosť tohto vyjadrenia je 12 kalendárnych mesiacov od jeho vystavenia. Vyjadrenie stráca platnosť pri zmene údajov, na základe ktorých bolo vydané (zmena lokality, vstupných údajov, súvisiacej legislatívy a pod.). Pri ďalších žiadosťiach k predmetnej veci Vás prosíme o uvádzanie našej značky, resp. priloženie fotokópie tohto vyjadrenia.

#### **- Slovak Telekom a. s. pod číslom 6612500356 zo dňa 09.01.2025**

**Nedôjde do styku** so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

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 k 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 Slovak 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 Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Peter Blaho, peter.blaho@telekom.sk, +421 46 5432144

4. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

5. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

6. 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 Slovak Telekom, a.s.

7. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku

8. Prílohy k vyjadreniu:

- Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa *Dôležité upozornenie: § 28 zákona c. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách ukladá povinnosť, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorychlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.*

**- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prievidza pod číslom RÚVZPD/OHŽPaZ/1916/7922/2024 zo dňa 13.12.2024**

Súhlasí sa s umiestnením stavby: „Bytový dom“, pare. č. 60, 61, 64, k. ú. Bystričany.

**- Okresný úrad Prievidza, odbor starostlivosti o životné prostredie – ŠVS zo dňa 17.12.2024 pod číslom OÚ-PD-OSZP-2024/027954-002**

Podľa § 28 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) plánovaná stavba z hľadiska ochrany vodných pomerov je možná za týchto podmienok:

1. Počas realizácie stavby urobiť opatrenia na ochranu kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle ustanovení vodného zákona. Pri zaobchádzaní so škodlivými látkami, ktoré môžu ohroziť kvalitu alebo zdravotnú bezchybnosť vôd, dodržať ustanovenia § 39 vodného zákona.
2. Realizáciou stavby nezhoršiť odtokové pomery lokality, neohroziť a nepoškodiť susedné pozemky a existujúce vodné stavby.
3. Mechanizmy a dopravné prostriedky použité pri realizácii stavby musia byť v dobrom technickom stave, nesmie z nich dochádzať k úniku znečisťujúcich látok do podlažia.
4. V prípade mimoriadneho úniku znečisťujúcich látok neodkladne vykonať opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd v súlade s ustanoveniami vodného zákona, akékoľvek znečistenie okamžite odstrániť a zasiahnuté miesto uviesť do pôvodného stavu.
5. Vypúšťanie dažďových vôd zo strechy objektu a spevnených plôch do podzemných vôd vsakováním musí byť navrhnuté na základe hydrogeologického posudku danej lokality.
6. V projekte stavby SO 003 Vonkajšia dažďová kanalizácia doplniť chýbajúci technický popis stavebného objektu - špecifikácia potrubia, dĺžky vetiev dažďovej kanalizácie, celková dĺžka dažďovej kanalizácie, odstupové vzdialenosti jednotlivých objektov dažďovej kanalizácie.
7. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsakovací objekt) je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods. 1 písm. d) a povolenie na realizáciu stavebného objektu SO 03 Vonkajšia dažďová kanalizácia podľa § 26 ods. 1 vodného zákona.
8. Žiadosť o povolenie na uskutočnenie vodnej stavby musí obsahovať náležitosti v zmysle § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/200 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyjadrenie je evidované vo vodoprávnej evidencii pod číslom 9 866/0.4

Orgán štátnej vodnej správy je v zmysle § 73 ods. 17 vodného zákona dotknutým orgánom a vyjadrenie vydávané podľa § 28 vodného zákona sa považuje za záväzné stanovisko. Podľa § 28 ods. 3 vodného zákona vyjadrenie nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu vodnej správy vydávané podľa tohto zákona.

**- Okresný úrad Prievidza, odbor krízového riadenia pod číslom OU-PD-OKR-2024/027443-002 zo dňa 03.12.2024**

Okresný úrad Prievidza dospel k záveru, že uvedená dokumentácia nevyžaduje riešenie stavebnotechnických opatrení z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva. Okresný úrad Prievidza **súhlasí** s vydaním stavebného povolenia - zmena stavby pred dokončením „Bytový dom“ bez pripomienok.

**- Obec Bystričany pod číslom OcÚ/2025/0052 zo dňa 16.01.2025**

Obec Bystričany so zmenou územného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa projektovej dokumentácie s názvom: „Bytový dom“ na pozemkoch pare. č. reg. C-KN 60,61,64 v k.ú. Bystričany, spracovanej v 02/2024, BEELI s.r.o, Ing. Ladislav Balog, Bojná 329, 956 01 Bojná, zodpovedný projektant Ing. Peter Strapko, súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

V prípade zásahu výkopov prípojok inžinierskych sietí na miestnu komunikáciu je potrebné pred realizáciou zabezpečiť si príslušné povolenia v zmysle zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov na zvláštne užívanie pozemnej komunikácie a chodníka, prípadne určenie použitia dočasného dopravného značenia a dopravného zariadenia, prípadne na čiastočnú uzávierku pozemnej komunikácie; stav v teréne po realizácii prípojok uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že budú navrhovanou stavbou dotknuté pozemky vo vlastníctve obce, je žiadateľ povinný zabezpečiť si u tunajšieho úradu najneskôr pred vydaním stavebného povolenia majetkovo-právne vysporiadanie, v súlade so zákonom o obecnom zriadení (zákon č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to uzatvorením budúcej zmluvy s obcou Bystričany o zriadení vecného bremena.

Pri realizácii navrhovanej stavby a prípojok inžinierskych sietí rešpektovať ochranné pásma existujúcich inžinierskych sietí a súčasne postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami dotknutých právnych noriem a platných technických predpisov a postupov, resp. vyjadrení príslušných správcov a v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.

Po skončení zvláštneho užívania miestnej komunikácie ulice Dlhej žiadame **ihneď** uviesť miestnu komunikáciu, verejné priestranstvo, miesto zvláštneho užívania **do pôvodného stavu - asfaltový povrch** na svoje náklady. V prípade poklesu terénu zabezpečiť jeho následné doplnenie. **Komunikáciu upraviť tak, aby sa predišlo prepadávaniam.** Ak sa tak neurobí, resp. sa po čase ukáže, že tak žiadateľ neurobil riadne, môže byť miestna komunikácia uvedená do pôvodného stavu na náklady žiadateľa. Žiadateľ je povinný do 2 rokov od ukončenia zvláštneho užívania miestnej komunikácie Budovateľská, nahrádzať následné škody, ktoré vzniknú ako dôsledok závad vzniknutých pri rozkopávke. Po uplynutí 2 rokov uhradí žiadateľ správcovi cesty náklady na vynaloženú zvýšenú údržbu miest narušených pri zvláštnom užívaní.

Zabezpečiť odvod dažďových vôd zo stavby a spevnených plôch tak, aby nedochádzalo k podmývaniu navrhovaného rodinného domu a susediacich nehnuteľností.

Pri likvidácii odpadov je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; doklad o likvidácii odpadu je žiadateľ povinný predložiť ku kolaudácii stavby príslušnému stavebnému úradu.

Akékoľvek znečistenie miestnych komunikácií a chodníkov vzniknuté z dôvodu realizácie stavebných prác pri navrhovanej stavbe je žiadateľ povinný bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.

Obec Bystričany si vyhradzuje právo toto záväzné stanovisko doplniť resp. zmeniť v prípade, že si to vyžiada verejný záujem.

V zmysle schváleného územného plánu obce Bystričany v znení zmien a doplnkov č. 1 až 3 a záväzných častí vyhlásených VZN č. 53/C/I 997 v znení VZN č. 2/2010, č. 3/2016, a č. 1/2021 o záväzných častiach, záväznej časti:

**ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIE ÚZEMIA NA FUNKČNE A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA -STAV (ZASTAVANÉ ÚZEMIE)** Obytné územia - stav funkčného využitia prevažnej časti zastavaného územia obce, plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia s využitím pre individuálne formy výstavby (IBV) formou rodinných domov s možnosťou intenzifikácie v súlade s limitmi stanovenými v kap. A. 2.6.2.

**URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH A VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE FUNKČNÝCH PLÔCH A INTENZITY ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA ÚZEMIA**

Obytné územie - (plochy definované vo výkrese Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia) plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napríklad garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhov stavieb na bývanie a z ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialeností a prístupnosti podľa požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie, musí zodpovedať charakteru mestského alebo vidieckeho sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene. Obytné územia obsahujú plochy na občianske vybavenie, na ktorých sa v súlade s významom a potrebami mesta môžu umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, dočasné ubytovanie, telesnú výchovu, správu a riadenie, verejnú hygienu a požiaru bezpečnosť. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii sídla a niektoré občianske vybavenia aj potrebám záujmového územia. Plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

V zmysle územného plánu obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

Týmto záväzným stanoviskom nie sú dotknuté ďalšie posúdenie verejného záujmu v kompetencii správneho orgánu konajúceho vo veci vydania rozhodnutia o umiestnení stavby v rozsahu predovšetkým všeobecne záväzných vyhlášok (napr. Vyhláška 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), technických noriem, súvisiacich právnych predpisov a pod.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

## **2.Požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem :**

Pred začatím stavebných prác požiadať správcov inžinierskych sietí o presné vytýčenie ich zariadení a tieto rešpektovať v zmysle uplatnených požiadaviek a platných predpisov a noriem.



### 3. Ostatné podmienky :

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť. Nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Rozhodnutie o zmene územného rozhodnutia je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

15 dní po doručení rozhodnutia požiada navrhovateľ o vyznačenie právoplatnosti tohoto rozhodnutia.

**Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:** dňa 14.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hilboká 743, 972 45 Bystričany:

**Vec :** Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavby, kde nie je zakreslený rozostavaný RD na parcele č. 59, na ktorý je vydané stavebné povolenie č. OcÚ 2024/0202/237/SOÚ zo dňa 21.6.2024 právoplatné dňa 30.7.2024 a je vzdialený od parcely č. 61-3 metre.

2) Nie je dodržaný odstup stavieb medzi RD na parc. č. 59 a B D na parcele č. 61, čím je porušený § 6, ods. 3) vyhlášky 532/2002 Z.z. o VTP na stavby, kde vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. V tejto PD je vzdialenosť  $3 + 3,5 \text{ m} = 6,5 \text{ m}$ .

3) Okná z obytných miestností musia byť minimálne 4 m od hranice pozemku, čo nie je dodržané, skutočná vzdialenosť je 3,5 m.

4) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie, Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie pretože nespĺňa podmienku pre pokrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorca UP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

6) Z požiarneho hľadiska stanovisko Požiarneho a hasičského zboru nie je aktuálne, nakoľko nezohľadňuje aktuálne RD na pozemku č. 59, je potrebné vyžiadať aktuálne stanovisko k PD požiarnej ochrany . Nesúhlasíme aby požiarne priestory zasahoval na náš pozemok č.59.

7) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

8) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osôb a áut susedných nehnuteľností.

9) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 59.

Príloha : Vyjadrenie obce k územnému plánu obce

Stanovisko obce

Obec Bystričany sa zaoberala Vašou žiadosťou zo dňa 16.10.2024 a oznamuje Vám nasledovné:

Pozemok registra KNC parcelné čísla 60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a pozemok registra KNC 61, druh pozemku záhrada, sú v zmysle platného územného plánu obce (UPN O) Bystričany v znení zmien a doplnkov č. 1 až 3 a záväzných častí územného plánu obce vyhlásené VZN obce č. 53/C/1997 v znení VZN č. 2/2010, č. 3/2016, a 1/2021 o záväzných častiach vedené ako obytné územie.

Pre funkčné územia stávajúce - stav sú pre podmienky intenzifikácie stanovené záväzné regulatívy a limity:

ÚPC - MČ 1 Bystričany

Obytné územia (v zmysle § 12, odseku 9 a 11 vyhlášky č. 55 / 2001) - stav funkčného využitia prevažnej časti zastavaného územia obce, plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia s využitím pre individuálne formy výstavby (IBV) formou rodinných domov s možnosťou intenzifikácie v súlade s limitmi stanovenými v kapitole A.2.6.2.

Podmienky pre obytné územie podmienky pre využitie funkčných plôch, intenzity ich využitia a regulácie využitia územia:

**Obytné územie** - (plochy definované vo výkrese Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia) plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napríklad garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhov stavieb na bývanie a z ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialeností a prístupnosti podľa požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie, musí zodpovedať charakteru mestského alebo vidieckeho sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Obytné územia obsahujú plochy na občianske vybavenie, na ktorých sa v súlade s významom a potrebami mesta môžu umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, dočasné ubytovanie, telesnú výchovu, správu a riadenie, verejnú hygienu a požiaru bezpečnosť. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii sídla a niektoré občianske vybavenia aj potrebám záujmového územia. Plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

**Obytné územie (bývanie) - individuálne a hromadné formy** (plochy definované vo výkrese Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia)

Prípustné umiestnenie

bývanie v rodinných a bytových domoch - pohotovostné zariadenia pre bývanie

telovýchovné a športové zariadenia základné zdravotnícke zariadenia základné školské a výchovné zariadenia základné zariadenia sociálnej starostlivosti základné maloobchodné zariadenia základné verejné stravovacie zariadenia základné ubytovacie zariadenia malé (s kapacitou do 20 osôb) zariadenia pre záujmovú činnosť individuálne garáže a individuálne záhradky záhradnícke zariadenia a záhradníctvo ostatné objekty technického a dopravného vybavenia drobné služby a remeslá (nerušiacie funkciu bývania)

Výnimočne prípustné umiestnenie

kultúrne zariadenia základné telovýchovné a športové zariadenia vyššie zariadenia služieb a remesiel drobné (mierne rušivé pre funkciu bývania)

administratívne zariadenia

špecifické typy občianskeho vybavenia

stavby pre individuálnu rekreáciu

dopravné zariadenia

bývanie v malopodlažnej zástavbe

hromadné parkovacie plochy a garáže

veľkoobchod

V rámci § 12 ods. 9 až 14 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. sú definované jednotlivé funkčné územia. V základnom členení v riešenom území sú definované funkčné územia jestvujúceho, t.j. uvedeného ako „STAV“ na ktoré sa vzťahujú nasledovné regulatívny funkčného využitia územia - všeobecné zásady priestorového usporiadania a funkčného vyžívania územia:

**Obytné územie (individuálne a hromadné formy bývania):**

Hustota obývanosti územia 35 - 120 obyv / ha

Zastavanosť územia do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)

10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Max. podlažnosť dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia podkrovia, pričom konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m

Maximálna výška zástavby 10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Min. plocha zelene 40%

Uvedené Vám dávame na vedomie.

Uvedené námietky sa **zamietajú**.

Dňa 19.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Jána Šnirca a Jolany Šnircovej, ul. SNP 382/19, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť 4380 mm, medzi pozemkom p.č.50/28 a základom na pozemku p.č.61. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/28, čím narúša súkromie vlastníkov.

2) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

3) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m. Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorcu ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

4) Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na náš pozemok č.50/28 z dôvodu neprístupnosti.

5) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

6) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

7) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 50/28, ktoré sa **zamietajú**.

Dňa 19.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníka konania Emila Groma, ul. SNP 384/21, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/29,50/6 a základom na pozemku p.č.61 je vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/29 a p.č.50/6 narušuje súkromie vlastníkov.

2) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

3) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorcu ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

4) Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na môj pozemok č.p.50/29 a 50/6 z dôvodu neprístupnosti.

5) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

6) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

7) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p.. 50/29 a 50/6, ktoré sa **zamietajú**.

Dňa 24.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hlboká 743, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

- 1) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavby, kde nie je zakreslený rozostavaný RD na susednej parcele č. 59, na ktorý je vydané platné stavebné povolenie č. OcU 2024/0202/237/SOÚ zo dňa 21.6.2024 právoplatné dňa 30.7.2024 a je vzdialený od parcely č. 61-3 metre.
- 2) Nie je dodržaný odstup stavieb medzi RD na pare. č. 59 a BD na parcele č. 61, čím je porušený § 6, ods. 3) vyhlášky 532/2002 Z.z. o VTP na stavby, kde vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. V tejto PD je vzdialenosť iba 6,5 m .
- 3) Okná a balkóny z obytných miestností musia byť minimálne 4 m od hranice pozemku, čo nie je dodržané, skutočná vzdialenosť je 3,5 m.
- 4) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie, Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie nadzemné podlažie pretože nesíňa podmienku pre pokrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je : Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.
- 5) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodný umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorcu ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.
- 6) Z požiarneho hľadiska stanovisko Požiarneho a hasičského zboru nie je aktuálne, nakoľko nezohľadňuje aktuálne RD na pozemku č. 59, je potrebné vyžiadať aktuálne stanovisko k PD požiarnej ochrany . Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na náš pozemok č.59.
- 7) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.
- 8) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.
- 9) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 59 kde je rodinný dom.
- 10) V predloženej dokumentácii nie je uvedený a zakreslený vypočítaný presný počet parkovacích miest a rozmery jednotlivých parkovacích miest zodpovedajúci počtu bytov podľa platnej STN.
- 11) Existujúce založenie stavby nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 1.8.2022 a to nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice susedných pozemkov od parcely č. C KN 50/28 a parcely č. C KN 50/29, k. ú. Bystričany, ktoré sa **zamietajú**.

Dňa 27.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníka konania Emila Groma, ul. SNP 382/21, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

- 1) Existujúce založenia stavby, nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOU zo dňa 1.08.2022 nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice môjho pozemku.
- 2) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/29,50/6 a základom na pozemku p.č.61 vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/29 a p.č.50/6 čím narúša súkromie vlastníkov.
- 3) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje :  
 Hustota obývanosti územia.....35 - 120 obyvv/ha  
 Zastavanosť územia.....do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)  
 Max. Podlažnosť.....dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia podkrovia pričom, konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m  
 Maximálna výška zástavby..... 10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu  
 Minimálna plocha zelene..... 40 %
- 4) Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Stavebná plocha je vytvorená z 3 pozemkov :

Parcela číslo 60 ..... 945 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 61 ..... 445 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 64 ..... 93 m<sup>2</sup>

**Celková plocha na výstavu: 1 483 m<sup>2</sup>**

**Z toho zeleň je 40 % 593,2 m<sup>2</sup>**

6) Pri šírke pozemku 16,9 m<sup>2</sup> je **BYTOVÝ DOM** situovaný do stiesnených malých priestorov, čo je nevhodné umiestňovať na takýchto pozemkoch, najmä keď ide o byty na predaj. Pritom je v obci možnosť viacej riešení výstavby **BYTOVÝCH DOMOV**.

7) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavieb, z ktorej sa nedá presne vyčítať podľa platnej STN skoro nič. Nie je možné vypočítať presne plochu minimálnej zelene, parkovacích miest, spevnených plôch. Preto požadujeme presnú situáciu, na ktorej budú tieto veci zakreslené a okotované.

8) Nesúhlasíme aby požiarny priestor zasahoval na môj pozemok č.p.50/29 a 50/6 z dôvodu neprístupnosti.

9) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý sanovuje podmienky ohľadne vzdialeností pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu, civilnú obranu a zeleň.

10) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osôb a áut susedných nehnuteľností.

11) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p.. 50/29 a 50/6, ktoré sa **zamietajú**.

Dňa 27.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Jána Šnirca a Jolany Šnircovej, ul. SNP 382/19, 972 45 Bystričany:

**Vec: Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k. ú. Bystričany k zmene územného rozhodnutia**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) Existujúce založenia stavby, nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOU zo dňa 1.08.2022 nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice môjho pozemku.

2) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/28 a základom na pozemku p.č.61 vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/28, čím narúša súkromie vlastníkov.

3) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje :

Hustota obývanosti územia.....35 - 120 obyv/ha

Zastavanosť územia.....do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)

Max. Podlažnosť.....dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia

podkrovia pričom, konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m

Maximálna výška zástavby.....10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Minimálna plocha zelene..... 40 %

4) Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Stavebná plocha je vytvorená z 3 pozemkov :

Parcela číslo 60 ..... 945 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 61 ..... 445 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 64 ..... 93 m<sup>2</sup>

**Celková plocha na výstavu: 1 483 m<sup>2</sup>**

**Z toho zeleň je 40 % 593,2 m<sup>2</sup>**

6) Pri šírka pozemku 16,9 m<sup>2</sup> je **BYTOVÝ DOM** situovaný do stiesnených malých priestorov, čo je nevhodné umiestňovať na takýchto pozemkoch, najmä keď ide o byty na predaj. Pritom je v obci možnosť viacej riešení výstavby **BYTOVÝCH DOMOV**.

7) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavieb, z ktorej sa nedá presne vyčítať podľa platnej STN skoro nič. Nie je možné vypočítať presne plochu minimálnej zelene, parkovacích miest, spevnených plôch. Preto požadujeme presnú situáciu, na ktorej budú tieto veci zakreslené a okotované.

8) Nesúhlasíme aby požiarly priestor zasahoval na náš pozemok č.p.50/28 z dôvodu neprístupnosti.

9) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý sanovuje podmienky ohľadne vzdialeností pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarly ochranu, civilnú obranu a zeleň.

10) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplatenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

11) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p.. 50/28, ktoré sa **zamietajú**.

**V rámci konania o zmene stavby pred jej dokončením- predĺženie lehoty na dokončenie stavby vedenom pod číslom OcÚ 2024/0549/508/SOÚ na stavbu Bytový dom umiestnený na pozemku parc. č. C KN 60, 61 a 958 (E KN 1284), k. ú. Bystričany boli doložené písomné námietky, ktoré súviseli s umiestnením stavby, preto ich stavebný úrad rieši v tomto konaní.**

Písomné námietky účastníkov konania Jána Šnircu a Jolany Šnircovej, SNP 382/19, 972 45 Bystričany zo dňa 17.01.2025:

**Vec ; Námietky k spisu OcÚ-2024/0549/508/SOÚ zo dňa 8.1.2025**

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou, nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022.

Stavebník nedodržiaval zakódované vzdialenosti podľa Koordinačnej situácie, ktorá je prílohou ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY „BYTOVÝ DOM“, číslo spisu 890/2021/261/SOÚ, čiže aj STAVEBNÉHO POVOLENIA č 890//2021/261/SOÚ.

Jedná sa o vzdialenosť medzi pozemkom p.č. C KN 50/28 a základom na pozemku p.č. 61, ktorý je už vybudovaný.

Máme zato, že Spoločný úrad by mal nariadiť mieste šetrenie, kde by zistil toto porušenie. Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu, sa **zamietajú**.

Písomné námietky účastníka konania Emila Groma, SNP 384/21, 972 45 Bystričany zo dňa 20.01.2025:

**Vec: Námietky k spisu OcÚ 2024/0549/508/SOÚ zo dňa 08.01.2025**

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou, nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022.

Stavebník nedodržiaval zakódované vzdialenosti podľa Koordinačnej situácie, ktorá je prílohou ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY „BYTOVÝ DOM“, číslo spisu 890/2021/261/SOÚ, čiže aj STAVEBNÉHO POVOLENIA č 890//2021/261/SOÚ.

**Jedná sa o vzdialenosť medzi pozemkom p.č. C KN 50/29 a základom na pozemku p.č. 61, ktorý je už vybudovaný.**

Máme zato, že Spoločný úrad by mal nariadiť mieste šetrenie, kde by zistil toto porušenie. Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu, sa **zamietajú**.

Písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany:

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022 a to tým, že stavebník nedodržiaval polohové umiestnenie stavby v zmysle platného územného a stavebného povolenia a to tým, že nedodržiaval odstupové vzdialenosti od hranice pozemkov p.č. C KN 50/28 a p.č. C KN 50/29 k.u. Bystričany.

Máme zato, že Spoločný úrad mal v tomto prípade nariadiť mieste šetrenie kde by zistil toto porušenie.

Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať najskôr nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu.

Pokiaľ stavebný úrad nebude prihliadať na naše námietky a nezjedná nápravu, budeme nútený sa s toutou požiadavkou obrátiť na Slovenskú stavebnú inšpekciu aby nápravu zjednal on, sa **zamietajú**.

## O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ: **NELL KAPITAL s r. o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 147 946** podal dňa 23.10.2024 na Obec Bystričany ako príslušný stavebný úrad, návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia na stavbu: **“Bytový dom“**, umiestneného v katastrálnom území **Bystričany**, na pozemkoch parc. č. **C KN 61**.

Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obec Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021. Predmetným rozhodnutím bola do územia umiestnená stavba v dokumentácii pre územné rozhodnutie, označená pod názvom **Bytový dom**, ktorej umiestnenie je navrhované na pozemkoch parc. č. C KN 61 a prípojky inž. siete umiestnené na pozemkoch parc. č. C KN 60, 61 a 958 (E KN 1284), k. ú. Bystričany.

Návrh bol podaný v zmysle § 3 vyhl.č. 453/2000 Z.z. .

V územnom konaní navrhovateľ preukázal právne nástupníctvo k stavbe Bytový dom, doložením Kúpnej zmluvy.

Obec Bystričany v zastúpení Spoločným obecným úradom v Novákoch ako príslušným stavebným úradom oznámil podľa § 36, odst.1, 3, 4 a § 41 ods. 2 stavebného zákona dňa 25.10.2024 začatie konania o zmene územného rozhodnutia stavby všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 19.11.2025 vykonal ústne konanie spojené s miestnym šetrením.

Dňa 14.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hlboká 743, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavby, kde nie je zakreslený rozostavaný RD na parcele č. 59, na ktorý je vydané stavebné povolenie č. OcÚ 2024/0202/237/SOÚ zo dňa 21.6.2024 právoplatné dňa 30.7.2024 a je vzdialený od parcely č. 61-3 metre.

2) Nie je dodržaný odstup stavieb medzi RD na parc. č. 59 a B D na parcele č. 61, čím je porušený § 6, ods. 3) vyhlášky 532/2002 Z.z. o VTP na stavby, kde vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. V tejto PD je vzdialenosť  $3 + 3,5 \text{ m} = 6,5 \text{ m}$ .

3) Okná z obytných miestností musia byť minimálne 4 m od hranice pozemku, čo nie je dodržané, skutočná vzdialenosť je 3,5 m.

4) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie, Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie pretože nespĺňa podmienku pre pokrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorcu UP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

6) Z požiarneho hľadiska stanovisko Požiarneho a hasičského zboru nie je aktuálne, nakoľko nezohľadňuje aktuálne RD na pozemku č. 59, je potrebné vyžiadať aktuálne stanovisko k PD požiarnej ochrany . Nesúhlasíme aby požiarne priestory zasahoval na náš pozemok č.59.

7) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

8) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osôb a áut susedných nehnuteľností.

9) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 59.

Príloha : Vyjadrenie obce k územnému plánu obce

### Stanovisko obce

Obec Bystričany sa zaoberala Vašou žiadosťou zo dňa 16.10.2024 a oznamuje Vám nasledovné:

Pozemok registra KNC parcelné čísla 60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a pozemok registra KNC 61, druh pozemku záhrada, sú v zmysle platného územného plánu obce (UPN O) Bystričany v znení zmien a doplnkov č. 1 až 3 a záväzné časti územného plánu obce vyhlásené VZN obce č. 53/C/1997 v znení VZN č. 2/2010, č. 3/2016, a 1/2021 o záväzných častiach vedené ako obytné územie.

Pre funkčné územia stávajúce - stav sú pre podmienky intenzifikácie stanovené záväzné regulatívy a limity:

ÚPC - MČ 1 Bystričany

Obytné územia (v zmysle § 12, odseku 9 a 11 vyhlášky č. 55 / 2001) - stav funkčného využitia prevažnej časti zastavaného územia obce, plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia s využitím pre individuálne formy výstavby (IBV) formou rodinných domov s možnosťou intenzifikácie v súlade s limitmi stanovenými v kapitole A.2.6.2.

Podmienky pre obytné územie podmienky pre využitie funkčných plôch, intenzity ich využitia a regulácie využitia územia:

**Obytné územie** - (plochy definované vo výkrese Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia) plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napríklad garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhov stavieb na bývanie a z ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialeností a prístupnosti podľa požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie, musí zodpovedať charakteru mestského alebo vidieckeho sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

Obytné územia obsahujú plochy na občianske vybavenie, na ktorých sa v súlade s významom a potrebami mesta môžu umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, dočasné ubytovanie, telesnú výchovu, správu a riadenie, verejnú hygienu a požiarnu bezpečnosť. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii sídla a niektoré občianske vybavenia aj potrebám záujmového územia. Plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

**Obytné územie (bývanie) - individuálne a hromadné formy** (plochy definované vo výkrese Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia)

Prípustné umiestnenie

bývanie v rodinných a bytových domoch - pohotovostné zariadenia pre bývanie

telovýchovné a športové zariadenia základné zdravotnícke zariadenia základné školské a výchovné zariadenia základné zariadenia sociálnej starostlivosti základné maloobchodné zariadenia základné verejné stravovacie zariadenia základné ubytovacie zariadenia malé (s kapacitou do 20 osôb) zariadenia pre záujmovú činnosť individuálne garáže a individuálne záhradky záhradnícke zariadenia a záhradníctvo ostatné objekty technického a dopravného vybavenia drobné služby a remeslá (nerušiacie funkciu bývania)

Výnimočne prípustné umiestnenie

kultúrne zariadenia základné telovýchovné a športové zariadenia vyššie zariadenia služieb a remesiel drobné (mierne rušivé pre funkciu bývania)

administratívne zariadenia

špecifické typy občianskeho vybavenia

stavby pre individuálnu rekreáciu

dopravné zariadenia

bývanie v malopodlažnej zástavbe

hromadné parkovacie plochy a garáže

veľkoobchod

V rámci § 12 ods. 9 až 14 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. sú definované jednotlivé funkčné územia. V základnom členení v riešenom území sú definované funkčné územia jestvujúceho, t.j. uvedeného ako „STAV“ na ktoré sa vzťahujú nasledovné regulatívy funkčného využitia územia - všeobecné zásady priestorového usporiadania a funkčného vyživania územia:

**Obytné územie (individuálne a hromadné formy bývania):**

Hustota obývanosti územia 35 - 120 oby / ha

Zastavanosť územia do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)

10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Max. podlažnosť dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia podkrovia, pričom konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m

Maximálna výška zástavby 10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Min. plocha zelene 40%



Uvedené Vám dávame na vedomie.

**Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

- námietku č. 1 zamietá z dôvodu, že projektová dokumentácia bola spracovaná v decembri 2022, z tohto dôvodu nemusí obsahovať rozostavaný dom na pozemku parc. č. C KN 59, k. ú. Bystričany. A vzhľadom k tomu, že na rodinný dom umiestnený na pozemku parc. č. C KN 59, k. ú. Bystričany ešte nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie- je v štádiu rozostavanosti, teda nie je zapísaný v katastri nehnuteľnosti, nemal spracovateľ projektovej dokumentácie na Bytový dom umiestnený na pozemku parc. č. C KN 61, k. ú. Bystričany vedomosť, že na susednej parcele sa bude nachádzať rodinný dom.

- námietku č. 2 zamietá z dôvodu, že vo Vyhláske č. 532/2002 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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, je uvedené nasledovné: § 6 Odstupy stavieb, ods. 1 Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. Táto požiadavka je splnená. § 6 Odstupy stavieb, ods. 3 Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. a ods. 4 V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protifaľých častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3, sú splnená keďže sa jedná o bytový dom, na ktorý sa vyhláska nevzťahuje.

- námietku č. 3 zamietá, z toho istého dôvodu ako námietku č. 2. Vyhláska č. 532/2002 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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 určuje vzdialenosť medzi rodinnými domami a nie bytovými.

V zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

- námietku č. 4 zamietá z dôvodu, že v projektovej dokumentácii Rez A- A je zakotovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- námietku č. 5 zamietá z dôvodu, neopodstatnosti. Obec Bystričany vydala k stavbe záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že stavba je v súlade s platným územným plánom obce. Koeficient zastavanosti je 0,26 a koeficient zelene je 0,40. Teda možno konštatovať, že stavba je v súlade s územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- námietku č. 6 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prievidzi bolo vydané dňa 11.12.2024, v ktorom sa súhlasí bez pripomienok. V zmysle projektovej dokumentácie- protipožiarna bezpečnosť stavby, ochranné pásmo nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 7 zamietá z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 8 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčamé dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 9 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu

konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

K námietkam sa vyjadril navrhovateľ nasledovne:

*V právnej veci územného konania zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby **Bytový dom (ďalej len „BD“)**, č.s.: OcÚ/2024/0482/434/SOÚ, bolo navrhovateľovi - spoločnosti NELL KAPITAL s.r.o., so sídlom Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 147 946, počas ústneho konania dňa*

*19.11.2024 oznámené nesúhlasné stanovisko vlastníkov susedných nehnuteľností - Ing. Roman Hrádel a Emília Hrádelová, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany (ďalej ako „účastníci konania“ alebo „sťažovatelia“) a spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. bola vyzvaná na vyjadrenie sa k nemu.*

*Týmto si dovoľujeme oznámiť prevzatie právneho zastúpenia vo vyššie uvedenej veci.*

*Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. týmto podáva **nasledovné vyjadrenie** k nesúhlasnému stanovisku účastníkov konania.*

**• Údajné nedodržanie odstupu stavieb medzi RD na parcele č. 59 a neaktuálnosť situácie**

*Námietka uvedená v bode 1 a 2 stanoviska je nedôvodná.*

*Parcela č. 59 je evidovaná ako záhrada, nie je tam vedený žiadny dom. To znamená, že ak bol na predmetnej parcele postavený dom, jednalo o sa o tzv. čiernu stavbu, a došlo k porušeniu dodržania odstupových vzdialeností zo strany sťažovateľov, nakoľko Bytový dom už predstavuje existujúcu stojacu nehnuteľnosť, ktorej osadenie je dané. Predmetná stavba na parcele č. 59 nie je zakreslená ani zameraná geodetom a založená do katastra. Sťažovateľ žiadal o stavebné povolenie k stavbe až dňa 20.05.2024. To znamená, že na Bytový dom bolo vydané stavebné povolenie skôr a tým NELL KAPITAL s.r.o. neporušuje odstupové vzdialenosti, tie naopak porušili sťažovatelia s výstavbou sami, nakoľko nedodržali odstupové vzdialenosti. Stavebné povolenie pre NELL KAPITAL s.r.o., bolo vydané dňa 01.08.2022, právoplatné dňa 06.09.2022, pod číslom 40/2022/20/SOÚ. Koordinačná situácia Bytového domu je v súlade s údajmi katastra nehnuteľností.*

**• Údajné nesplnenie podmienky vzdialenosti okien od hranice pozemku**

*Námietka uvedená v bode 3 stanoviska je nedôvodná.*

*Požiadavka na vzdialenosť okien od hranice pozemku nemá oporu v žiadnej právnej norme, ktorá by stanovovala predmetnú vzdialenosť.*

**• Údajné nesplnenie podmienky územného plánu obce v súvislosti s**

*Námietka uvedená v bode 4 stanoviska je nedôvodná.*

*V prípade podkrovia podľa PD je toto možné považovať za podkrovie, a nie za ďalšie nadzemné podlažie. Celý návrh podkrovia Bytového domu je navrhnutý tak, aby splňal podmienku stanovenú definíciou podkrovia, bol tomu aj prispôsobený tvar a vikiere. V prípade potreby je možné zadať projektantom vypracovanie výkresu podkrovia, kde bude znázornené percento šikmej a rovnej strechy. Táto námietka sťažovateľa nie je ničím podložená, je nepravdivá.*

**• Požiadavka na stanovisko Ing. arch. Szalava k navrhovanému umiestneniu stavby a námietka nevhodnosti umiestnenia bytového domu na parcelu o šírke 16,9m**

*Námietka uvedená v bode 5 stanoviska je nedôvodná.*

*Uvádzame, že žiadna právna norma nedefinuje podmienku minimálnej veľkosti pozemku pre výstavbu. Tvrdenie uvedené sťažovateľmi je irelevantné, ide o ich subjektívne vnímanie, a norma predstavuje len odporúčanie, nie záväznú požiadavku.*

*Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. disponuje k Bytovému domu právoplatným stavebným rozhodnutím vydaným obcou Bystričany, ktoré je vydané v súlade s územným plánom obce Bystričany.*

**• Údajné zasahovanie požiarneho priestoru do susedných pozemkov**

*Námietka uvedená v bode 6 stanoviska je nedôvodná.*

*Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. uvádza, že v dôsledku stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 09.10.2023 došlo k zmene projektovej dokumentácie, práve tak aby požiarne nebezpečný priestor už vôbec nezasahoval do priestoru susedných pozemkov, a teda ani na pozemok sťažovateľov, a teda situácia je aktualizovaná stanoviskom Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 26.02.2024. V zmysle zmenenej projektovej dokumentácie Bytového domu nezasahuje požiarne nebezpečný priestor do žiadneho susedného pozemku. Sťažovatelia zrejme pri podaní svojho nesúhlasného stanoviska vychádzali z neaktuálnej projektovej dokumentácie.*

**• Údajné nedodržanie podmienky ohľadom vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene**

*Námietka uvedená v bode 7 stanoviska je nedôvodná.*

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. uvádza, že k Bytovému domu je právoplatné stavebné povolenie, ktoré je v súlade s územným plánom obce. Zo stanoviska nie je zrejmé, aké podmienky majú na mysli, ide len o všeobecné namietanie bez konkrétnych a podložených faktov a informácií.

**• Požiadavka na oplotenie stavby**

Námietka uvedená v bode 8 stanoviska je nedôvodná.

V zmysle § 4 ods. 2 Vyhláška č. 532/2002 Z.z., Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na prilahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architekto charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania

Vyhláška č. 532/2002 Z.z. o technických požiadavkách na výstavbu nestanovuje žiadne obmedzujúce podmienky / technické požiadavky na výstavbu oplotenia a ani sa v tejto súvislosti neodvoláva na žiadnu konkrétnu normu. Požiadavky na výstavbu 2m vysokého oplotenia zo strany namietateľov nemá oporu v žiadnej právnej norme.

Len pre úplnosť uvádzame k námietke, že pri stavbe oplotenia nie je potrebné stavebné povolenie, ale postačuje ohlásenie stavebnému úradu.

**• Požiadavka na zakreslenie tepelného čerpadla**

Námietka uvedená v bode 9 stanoviska je nedôvodná.

Tepelné čerpadlá sú súčasťou PD, ale tepelné čerpadlo sa do výkresov architektúry nekreslí, keďže sa jedná o inú profesiu. Tepelné čerpadlá a ich poloha sú zakreslené vo výkresoch ústredného kúrenia, a teda je súčasťou PD. Umiestnenie je súčasťou právoplatného stavebného povolenia.

Záverom si dovoľujeme uviesť, že námietky sťažovateľov sú irelevantné, bez právneho významu, a neopodstatnené. Sťažovatelia prenášajú na spoločnosť NELL KAPITAL, s.r.o. zodpovednosť, ktorú nesú oni sami za nedodržanie právneho poriadku pri výstavbe ich nehnuteľnosti, ktorú realizovali bez stavebného povolenia. Takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu. Zo strany sťažovateľov sa jedná o účelové konanie s evidentným záujmom poškodiť spoločnosť NELL KAPITAL, s.r.o..

Dňa 19.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Jána Šnirca a Jolany Šnircovej, ul. SNP 382/19, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakotovaná vzdialenosť 4380 mm, medzi pozemkom p.č.50/28 a základom na pozemku p.č.61. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/28, čím narúša súkromie vlastníkov.

2) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

3) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m. Na RD v 1BV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorca ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

4) Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na náš pozemok č.50/28 z dôvodu neprístupnosti.

5) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

6) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

7) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 50/28.

**Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

- námietku č. 1 zamietá z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Stavebník doložil dňa 27.02.2025 kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordináčnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa 12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchýlkách.

- námietku č. 2 zamietá z dôvodu, že projektovej dokumentácii Rez A- A je zakótovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- námietku č. 3 zamietá z dôvodu, že je neopodstatnené Obec Bystričany vydala k stavbe záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že stavba je v súlade s platným územným plánom obce. Koeficient zastavanosti je 0,26 a koeficient zelene je 0,40. Teda možno konštatovať, že stavba je v súlade s územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- námietku č. 4 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že požiarne priestor nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 5 zamietá z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 6 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčam dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 7 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

K námietkam sa vyjadril aj navrhovateľ nasledovne:

*V právnej veci územného konania zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby **Bytový dom (ďalej len „BD“)**, č.s.: OcÚ/2024/0482/434/SOÚ, bolo navrhovateľovi - spoločnosti **NELL KAPITAL s.r.o.**, so sídlom Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 147 946, počas ústneho konania dňa 19.11.2024 oznámené nesúhlasné stanovisko vlastníkov susednej nehnuteľnosti - Ján Šnirc a Jolana Hrádelová Šnircová, Ulica SNP 382/19, 972 45 Bystričany (ďalej ako „účastníci konania“ alebo „sťažovatelia“) a spoločnosť **NELL KAPITAL s.r.o.** bola vyzvaná na vyjadrenie sa k nemu.*

*Týmto si dovoľujeme oznámiť prevzatie právneho zastúpenia vo vyššie uvedenej veci.*

*Spoločnosť **NELL KAPITAL s.r.o.** týmto podáva **nasledovné vyjadrenie** k nesúhlasnému stanovisku účastníkov konania.*

**• Údajné nedodržanie odstupu stavieb a okien**

*Námietka uvedená v bode 1 stanoviska je nedôvodná.*

*Na základe vyjadrenia projektantov - Beeli s.r.o., sú kóty v poriadku a balkón ma byť osadený 4105 mm resp.*

*4380 mm od susedných pozemkov. Táto kóta reprezentuje vzdialenosť vonkajšej hrany BD od tepelnej izolácie po hranu pozemku podľa katastra. Nie je dôvod narušenia súkromia sťažovateľov.*

*V súvislosti s námietkou ohľadom okien a požiadavkou na vzdialenosť 4000 mm, uvádzame, že nemáme vedomosť o právnej norme, ktorá by stanovovala predmetnú vzdialenosť.*

**• Údajne nesplnenie podmienky územného plánu obce v súvislosti s podkroviem**

*Námietka uvedená v bode 2 stanoviska je nedôvodná.*

*V prípade podkrovia podľa PD je toto možné považovať za podkrovia, a nie za ďalšie nadzemné podlažie. Celý návrh podkrovia Bytového domu je navrhnutý tak, aby spĺňal podmienku stanovenú definíciou podkrovia, bol*

tomu aj prispôsobený tvar a vikiere. V prípade potreby je možné zadať projektantom vypracovanie výkresu podkrovia, kde bude znázornené percento šikmej a rovnej strechy. Táto námietka sťažovateľov nie je ničím podložená, je nepravdivá.

• **Požiadavka na stanovisko Ing. arch. Szalava k navrhovanému umiestneniu stavby a námietka nevhodnosti umiestnenia bytového domu na parcelu o šírke 16.9m**

Námietka uvedená v bode 3 stanoviska je nedôvodná.

Uvádzame, že žiadna právna norma nedefinuje podmienku minimálnej veľkosti pozemku pre výstavbu. Tvrdenie uvedené sťažovateľmi je irelevantné, ide o ich subjektívne vnímanie, a norma predstavuje len odporúčanie, nie záväznú požiadavku.

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. disponuje k Bytovému domu právoplatným stavebným rozhodnutím vydaným obcou Bystričany, ktoré je vydané v súlade s územným plánom obce Bystričany.

• **Údajné zasahovanie požiarneho priestoru do susedných pozemkov**

Námietka uvedená v bode 4 stanoviska je nedôvodná.

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. uvádza, že v dôsledku stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 09.10.2023 došlo k zmene projektovej dokumentácie, práve tak aby požiarne nebezpečný priestor už vôbec nezasahoval do priestoru susedných pozemkov, a teda ani na pozemok sťažovateľov, a teda situácia je aktualizovaná stanoviskom Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 26.02.2024. V zmysle zmenenej projektovej dokumentácie Bytového domu nezasahuje požiarne nebezpečný priestor do žiadneho susedného pozemku. Sťažovatelia zrejme pri podaní svojho nesúhlasného stanoviska vychádzali z neaktuálnej projektovej dokumentácie.

• **Údajne nedodržanie podmienky ohľadom vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene**

Námietka uvedená v bode 5 stanoviska je nedôvodná.

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. uvádza, že k Bytovému domu je právoplatné stavebné povolenie, ktoré je v súlade s územným plánom obce. Zo stanoviska nie je zrejme, aké podmienky majú na mysli, ide len o všeobecné namietanie bez konkrétnych a podložených faktov a informácií.

• **Požiadavka na oplotenie stavby**

Námietka uvedená v bode 6 stanoviska je nedôvodná.

V zmysle § 4 ods. 2 Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príslušných pozemných komunikáciách.

Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania

Vyhláška č. 532/2002 Z.z. o technických požiadavkách na výstavbu nestanovuje žiadne obmedzujúce podmienky / technické požiadavky na výstavbu oplotenia a ani sa v tejto súvislosti neodvoláva na žiadnu konkrétnu normu.

Požiadavky na výstavbu 2m vysokého oplotenia zo strany namietateľov nemá oporu v žiadnej právnej norme.

Len pre úplnosť uvádzame k námietke, že pri stavbe oplotenia nie je potrebné stavebné povolenie, ale postačuje ohlásenie stavebnému úradu.

• **Požiadavka na zakreslenie tepelného čerpadla**

Námietka uvedená v bode 7 stanoviska je nedôvodná.

Tepelné čerpadlá sú súčasťou PD, ale tepelné čerpadlo sa do výkresov architektúry nekreslí, keďže sa jedná o inú profesiu. Tepelné čerpadlá a ich poloha sú zakreslené vo výkresoch ústredného kúrenia, a teda je súčasťou PD. Umiestnenie je súčasťou právoplatného stavebného povolenia na Bytový dom.

Námietky sťažovateľov sú irelevantné, bez právneho významu, a neopodstatnené.

Dňa 19.11.2024 boli doložené písomné námietky účastníka konania Emila Groma, ul. SNP 384/21, 972 45 Bystričany:

Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.

Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :

1) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/29,50/6 a základom na pozemku p.č.61 je vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/29 a p.č.50/6 narúša súkromie vlastníkov.

2) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia. Podkrovia podľa PD nie je možné považovať za podkrovia ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovia v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

3) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorca ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

4) Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na môj pozemok č.p.50/29 a 50/6 z dôvodu neprístupnosti.

5) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý sanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

6) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osôb a áut susedných nehnuteľností.

7) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p.. 50/29 a 50/6.

#### **Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

- námietku č. 1 zamieta z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Stavebník doložil dňa 06.02.2025 kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávatelom zo dňa 12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchyľkách.

- námietku č. 2 zamieta z dôvodu, že projektovej dokumentácii Rez A- A je zakótovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- námietku č. 3 zamieta z dôvodu, že je neopodstatnená. Obec Bystričany vydala k stavbe záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že stavba je v súlade s platným územným plánom obce. Koeficient zastavanosti je 0,26 a koeficient zelene je 0,40. Teda možno konštatovať, že stavba je v súlade s územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- námietku č. 4 stavebný úrad zamieta z dôvodu, že požiarne priestor nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 5 zamieta z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 6 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčam dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 7 stavebný úrad zamieta z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

Stavebný úrad vzhľadom k tomu, že návrh nebol úplný dňa 15.01.2025 konanie o zmene územného rozhodnutia prerušil Rozhodnutím č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ a vyzval navrhovateľa Výzvou pod. č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ, ktorá bola súčasťou rozhodnutia, aby návrh doplnil o požadované náležitosti a určil primeranú lehotu 30 dní.

Vzhľadom k tomu, že stavebník doplnil požadované náležitosti skôr, stavebný úrad oboznámil s doplnenými podkladmi pre rozhodnutie účastníkov konania a nariadil ústne rokovanie na deň 27.02.2025.

Dňa 24.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hlboká 743, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany“ k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavby, kde nie je zakreslený rozostavaný RD na susednej parcele č. 59, na ktorý je vydané platné stavebné povolenie č. OcÚ 2024/0202/237/SOÚ zo dňa 21.6.2024 právoplatné dňa 30.7.2024 a je vzdialený od parcely č. 61-3 metre.

2) Nie je dodržaný odstup stavieb medzi RD na pare. č. 59 a BD na parcele č. 61, čím je porušený § 6, ods. 3) vyhlášky 532/2002 Z.z. o VTP na stavby, kde vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. V tejto PD je vzdialenosť iba 6,5 m .

3) Okná a balkóny z obytných miestností musia byť minimálne 4 m od hranice pozemku, čo nie je dodržané, skutočná vzdialenosť je 3,5 m.

4) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie, Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie nadzemné podlažie pretože nesíňa podmienku pre pokrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je : Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Šírka pozemku stavebníka je 16,9 m, Na RD v IBV je odporúčaná šírka pozemku minimálne 15 m. Toto je bytový dom, preto si myslím, že bytový dom nie je vhodné umiestňovať na takúto parcelu. Je potrebné stanovisko tvorca ÚP obce (Ing. arch. Szalaya) k navrhovanému umiestneniu stavby v zastavanom území obce s viacerými susediacimi pozemkami iných vlastníkov.

6) Z požiarneho hľadiska stanovisko Požiarneho a hasičského zboru nie je aktuálne, nakoľko nezohľadňuje aktuálne RD na pozemku č. 59, je potrebné vyžiadať aktuálne stanovisko k PD požiarnej ochrany . Nesúhlasíme aby požiarne priestory zasahoval na náš pozemok č.59.

7) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarne ochranu a civilnú obranu a vytváranie plôch zelene.

8) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osôb a áut susedných nehnuteľností.

9) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č. 59 kde je rodinný dom.

10) V predloženej dokumentácii nie je uvedený a zakreslený vypočítaný presný počet parkovacích miest a rozmery jednotlivých parkovacích miest zodpovedajúci počtu bytov podľa platnej STN.

11) Existujúce založenie stavby nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia

č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 1.8.2022 a to nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice susedných pozemkov od parcely č. C KN 50/28 a parcely č. C KN 50/29, k. ú. Bystričany.

**Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

- námietky č. 1, č. 2, č. 3 zamietajú z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

- námietku č. 4 zamietá z dôvodu, že v projektovej dokumentácii Rez A- A je zakótovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- námietku č. 5 zamietá z dôvodu, neopodstatnenosti. Obec Bystričany vydala k stavbe záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že stavba je v súlade s platným územným plánom obce. Koeficient zastavanosti je 0,26 a koeficient zelene je 0,40. Teda možno konštatovať, že stavba je v súlade s územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- námietku č. 6 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prievidzi bolo vydané dňa 11.12.2024, v ktorom sa súhlasí bez pripomienok. V zmysle projektovej dokumentácie- protipožiarna bezpečnosť stavby, ochranné pásmo nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 7 zamietá z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 8 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčamé dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 9 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

- námietku č. 10 zamietá z dôvodu, že v projektovej dokumentácii je zaznačený počet parkovacích miest (9pm).

- námietku č. 11 zamietá z dôvodu, že v rámci konania bolo doložené kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa 12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchýlkách.

Dňa 27.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníka konania Emila Groma, ul. SNP 382/21, 972 45 Bystričany:

**Vec : Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k.ú. Bystričany k zmene územného rozhodnutia.**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) Existujúce založenia stavby, nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOU zo dňa 1.08.2022 nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice môjho pozemku.

2) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovaná vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/29,50/6 a základom na pozemku p.č.61 vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/29 a p.č.50/6 čím narúša súkromie vlastníkov.

3) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje :

Hustota obývanosti územia.....35 - 120 obyvh/ha

Zastavanosť územia.....do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)

Max. Podlažnosť.....dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia

podkrovia pričom, konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m

Maximálna výška zástavby..... 10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu



Minimálna plocha zelene..... 40 %

4) Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Stavebná plocha je vytvorená z 3 pozemkov :

Parcela číslo 60 ..... 945 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 61 ..... 445 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 64 ..... 93 m<sup>2</sup>

**Celková plocha na výstavu: 1 483 m<sup>2</sup>**

**Z toho zeleň je 40 % 593,2 m<sup>2</sup>**

6) Pri šírke pozemku 16,9 m<sup>2</sup> je **BYTOVÝ DOM** situovaný do stiesnených malých priestorov, čo je nevhodné umiestňovať na takýchto pozemkoch, najmä keď ide o byty na predaj. Pritom je v obci možnosť viacej riešení výstavby **BYTOVÝCH DOMOV**.

7) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavieb, z ktorej sa nedá presne vyčítať podľa platnej STN skoro nič. Nie je možné vypočítať presne plochu minimálnej zelene, parkovacích miest, spevnených plôch. Preto požadujeme presnú situáciu, na ktorej budú tieto veci zakreslené a okotované.

8) Nesúhlasíme aby požiarne priestor zasahoval na môj pozemok č.p.50/29 a 50/6 z dôvodu neprístupnosti.

9) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý sanovuje podmienky ohľadne vzdialeností pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu, civilnú obranu a zeleň.

10) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

11) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p.. 50/29 a 50/6.

#### **Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

- námietku č. 1 a námietku č. 2 zamieta z dôvodu, že v rámci konania bolo doložené kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa 12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchýlkách. A v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

- námietku č. 3 zamieta z dôvodu, že na stavbu stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

V projektovej dokumentácii je preočítaný koeficient zastavanosti a koeficient zelene nasledovne:

koeficient zastavanosti 0,26

koeficient zelene 0,40

Taktiež maximálna výška zástavby je dodržaná- stavba má výšku 9,795m, maximálna podlažnosť je taktiež dodržaná- stavba má 2 NP a obytné podkrovie, hustota obývanosti taktiež nie je prekročená.

- námietku č. 4 zamieta z dôvodu, že v projektovej dokumentácii Rez A- A je zakotovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych

energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- k námietke č. 5 sa stavebný úrad nevie vyjadriť. Nie je postavená ako námietka ale ako konštatovanie, resp. odpis z územného plánu obce.

- k námietke č. 6 stavebný úrad uvádza, že nie je v jeho kompetencii určovať stavebníkovi/ navrhovateľovi pozemok na výstavbu Bytových domov. V prípade dodržania všetkých prepisov, zákonov a vyhlášok je možné postaviť bytový dom aj na tomto pozemku.

- námietku č. 7 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že koordinačná situácia obsahuje všetky náležitosti ktoré obsahovať má. Je v nej uvedený koeficient zelene, zastavanosti, kapacitné údaje, objektová skladba, prípojky inž. sieti.

- námietku č. 8 zamietá z dôvodu, že požiarly priestor nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 9 zamietá z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 10 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčamé dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 11 stavebný úrad zamietá z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

Dňa 27.02.2025 boli doložené písomné námietky účastníkov konania Jána Šnirca a Jolany Šnircovej, ul. SNP 382/19, 972 45 Bystričany:

**Vec: Stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti pre stavbu „Bytový dom“ č. spisu OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 na parcele C KN 61 v k. ú. Bystričany k zmene územného rozhodnutia**

**Nesúhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia z nasledovných dôvodov :**

1) Existujúce založenia stavby, nie je zrealizované v zmysle platného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOU zo dňa 1.08.2022 nedodržaním odstupových vzdialeností od hranice môjho pozemku.

2) V projektovej dokumentácii je v situácii stavby zakótovana vzdialenosť medzi pozemkom p.č.50/28 a základom na pozemku p.č.61 vzdialenosť 4380 mm. Základ je už vybudovaný a skutočná vzdialenosť je 3600 mm. Okná z obytných miestností musia byť minimálne vzdialené 4000 mm. Balkón z obytných miestností je vysunutý 1200 mm na kóte + 6120 mm smerom k pozemku p.č. 50/28, čím naruša súkromie vlastníkov.

3) Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje :

Hustota obývanosti územia.....35 - 120 obyv/ha

Zastavanosť územia.....do 60 % (vrátane plôch dopravnej a technickej infraštruktúry)

Max. Podlažnosť.....dve nadzemné podlažia a zastrešenie s možnosťou zobytnenia

podkrovia pričom, konštrukčná výška podlažia nepresiahne 3,2 m

Maximálna výška zástavby.....10 m nad úrovňou prislúchajúceho terénu

Minimálna plocha zelene..... 40 %

4) Podkrovie podľa PD nie je možné považovať za podkrovie ale ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovie v zmysle platnej STN pre obytné domy a to je :

Za podkrovie sa považuje iba také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5) Stavebná plocha je vytvorená z 3 pozemkov :

Parcela číslo 60 ..... 945 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 61 ..... 445 m<sup>2</sup>

Parcela číslo 64 ..... 93 m<sup>2</sup>

**Celková plocha na výstavu: 1 483 m<sup>2</sup>**

**Z toho zeleň je 40 % 593,2 m<sup>2</sup>**

6) Pri šírka pozemku 16/9 m<sup>2</sup> je BYTOVÝ DOM situovaný do stiesnených malých priestorov, čo je nevhodné umiestňovať na takýchto pozemkoch, najmä keď ide o byty na predaj. Pritom je v obci možnosť viacej riešení výstavby BYTOVÝCH DOMOV.

7) V projektovej dokumentácii je neaktuálna celková situácia stavieb, z ktorej sa nedá presne vyčítať podľa platnej STN skoro nič. Nie je možné vypočítať presne plochu minimálnej zelene, parkovacích miest, spevnených plôch. Preto požadujeme presnú situáciu, na ktorej budú tieto veci zakreslené a okotované.

8) Nesúhlasíme aby požiarly priestor zasahoval na náš pozemok č.p.50/28 z dôvodu neprístupnosti.

9) V územnom konaní nie sú dodržané podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý sanovuje podmienky ohľadne vzdialeností pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarly ochranu, civilnú obranu a zeleň.

10) Pre zachovanie súkromia požadujeme nepriehľadné oplotenie medzi našimi pozemkami vo výške 2 m, aby sme neboli obmedzovaní - podľa § 4 ods. 2) vyhlášky 532/2002 Z.z., kde nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru ohľadne počtu bytov, počtu osob a áut susedných nehnuteľností.

11) Tepelné čerpadlo je potrebné zakresliť do PD. Požadujeme jeho umiestnenie na východnú stranu, kde je len záhrada, resp. na severnú stranu, avšak minimálne 4 m od našej hranice pre splnenie podmienky hlučnosti k nášmu pozemku č.p. 50/28.

#### **Stavebný úrad rozhodol nasledovne:**

##### **Vzhľadom k tomu, že námietky sú totožné ako predchádzajúce, stavebný úrad rozhodol taktiež totožne:**

- námietku č. 1 a námietku č. 2 zamieta z dôvodu, že v rámci konania bolo doložené kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa 12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchýlkách. A v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

- námietku č. 3 zamieta z dôvodu, že na stavbu stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

V projektovej dokumentácii je preočítaný koeficient zastavanosti a koeficient zelene nasledovne:

koeficient zastavanosti 0,26

koeficient zelene 0,40

Taktiež maximálna výška zástavby je dodržaná- stavba má výšku 9,795m, maximálna podlažnosť je taktiež dodržaná- stavba má 2 NP a obytné podkrovie, hustota obývanosti taktiež nie je prekročená.

- námietku č. 4 zamieta z dôvodu, že v projektovej dokumentácii Rez A- A je zakotovaná výška obvodovej steny 1,290m. V zmysle § 46 stavebného zákona ods. 1 a ods. 2 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

- k námietke č. 5 sa stavebný úrad nevie vyjadriť. Nie je postavená ako námietka ale ako konštatovanie, resp. odpis z územného plánu obce.

- k námietke č. 6 stavebný úrad uvádza, že nie je v jeho kompetencii určovať stavebníkovi/ navrhovateľovi pozemok na výstavbu Bytových domov. V prípade dodržania všetkých prepisov, zákonov a vyhlášok je možné postaviť bytový dom aj na tomto pozemku.

- námietku č. 7 stavebný úrad zamieta z dôvodu, že koordinačná situácia obsahuje všetky náležitosti ktoré obsahovať má. Je v nej uvedený koeficient zelene, zastavanosti, kapacitné údaje, objektová skladba, prípojky inž. sieti.

- námietku č. 8 zamieta z dôvodu, že požiarly priestor nezasahuje na susedné pozemky.

- námietku č. 9 zamieta z dôvodu, že k stavbe vydala Obec Bystričany ako orgán územného plánovania záväzné stanovisko v ktorom je uvedené, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

- k námietke č. 10 sa stavebný úrad nevyjadruje. Oplotenie nie je predmetom tohto konania. Odporúčamé dané riešiť cestou Obecného úradu v Bystričanoch.

- námietku č. 11 stavebný úrad zamieta z dôvodu, že v zmysle § 41 ods. 2. stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Vzhľadom k tomu, že na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby na predmetnú stavbu vydala Obcou Oslany pod číslom 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021, ktorým bola predmetná stavba umiestnená do územia, na námietky č. 2 a č. 3 sa neprihliada a zamietajú sa.

Tepelné čerpadlo je zakreslené v projekte, časť vykurovanie.

**V rámci konania o zmene stavby pred jej dokončením- predĺženie lehoty na dokončenie stavby vedenom pod číslom OcÚ 2024/0549/508/SOÚ na stavbu Bytový dom umiestnený na pozemku parc. č. C KN 60, 61 a 958 (E KN 1284), k. ú. Bystričany boli doložené písomné námietky, ktoré súviseli s umiestnením stavby, preto ich stavebný úrad rieši v tomto konaní.**

Písomné námietky účastníkov konania Jána Šnircu a Jolany Šnircovej, SNP 382/19, 972 45 Bystričany zo dňa 17.01.2025:

**Vec; Námietky k spisu OcÚ-2024/0549/508/SOÚ zo dňa 8.1.2025**

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou, nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022.

Stavebník nedodrжал zakódované vzdialenosti podľa Koordinačnej situácie, ktorá je prílohou ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY „BYTOVÝ DOM“, číslo spisu 890/2021/261/SOÚ, čiže aj STAVEBNÉHO POVOLENIA č 890//2021/261/SOÚ.

Jedná sa o vzdialenosť medzi pozemkom p.č. C KN 50/28 a základom na pozemku p.č. 61, ktorý je už vybudovaný.

Máme zato, že Spoločný úrad by mal nariadiť mieste šetrenie, kde by zistil toto porušenie. Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu.

Písomné námietky účastníka konania Emila Groma, SNP 384/21, 972 45 Bystričany zo dňa 20.01.2025:

**Vec: Námietky k spisu OcÚ 2024/0549/508/SOÚ zo dňa 08.01.2025**

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou, nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022.

Stavebník nedodrжал zakódované vzdialenosti podľa Koordinačnej situácie, ktorá je prílohou ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY „BYTOVÝ DOM“, číslo spisu 890/2021/261/SOÚ, čiže aj STAVEBNÉHO POVOLENIA č 890//2021/261/SOÚ.

**Jedná sa o vzdialenosť medzi pozemkom p.č. C KN 50/29 a základom na pozemku p.č. 61, ktorý je už vybudovaný.**

Máme zato, že Spoločný úrad by mal nariadiť mieste šetrenie, kde by zistil toto porušenie. Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu.

Písomné námietky účastníkov konania Ing. Romana Hrádela a Emílie Hrádelovej, Hilboká 743/16, 972 45 Bystričany:

Na základe oznámenia o zmene stavby pred jej dokončením nesúhlasíme s uvedenou zmenou nakoľko stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia Č.40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022 a to tým, že stavebník nedodrжал polohové umiestnenie stavby v zmysle platného územného a stavebného povolenia a to tým, že nedodrжал odstupové vzdialenosti od hranice pozemkov pare.č. C KN 50/28 a pare.č. C KN 50/29 k.u. Bystričany.

Máme zato, že Spoločný úrad mal v tomto prípade nariadiť mieste šetrenie kde by zistil toto porušenie.

Pokiaľ stavba nie je realizovaná v zmysle platného stavebného povolenia, je potrebné zjednať najskôr nápravu a až následne je možné uskutočniť požadovanú zmenu.

Pokiaľ stavebný úrad nebude prihliadať na naše námietky a nezjedná nápravu, budeme nútený sa s toutou požiadavkou obrátiť na Slovenskú stavebnú inšpekciu aby nápravu zjednal on.

**Vzhľadom k tomu, že námietky účastníkov sú rovnaké, stavebný úrad o nich rozhodol súčasne:**

Stavebný úrad oboznámil s podkladmi pre rozhodnutie pod č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ dňa 05.02.2025 a nariadil opätovné ústne rokovanie na ktorom bolo doložené kontrolné meranie stavby základov k. ú. Bystričany p. č. 61 v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa

12/2022, situácia je súčasťou kontrolného merania, boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, tieto odstupy sú v dovolených odchylkách.

Svoje stanovisko k umiestneniu stavby oznámili Obec Bystričany, Okresný úrad Prievidza, odbor starostlivosti o životné prostredie - ŠVS, OPK,OH, Stredoslovenská distribučná, a.s. Žilina, SPP - distribúcia, a.s. Bratislava, StVPS Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica, Slovak Telecom, a.s. Bratislava, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prievidzi, Krajský pamiatkový úrad Trenčín, pracovisko Prievidza, Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prievidza a účastníci konania. Ich stanoviská boli skoordované a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia na umiestnenie stavby a z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a predpisom, ktoré stanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, podzemných a povrchových vôd, nakladania s odpadom.

Vzhľadom k uvedenému bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Po uplynutí odvolacej lehoty, ak nebude podané odvolanie, potvrdí stavebný úrad právoplatnosť a vykonateľnosť rozhodnutia odtlačkom pečiatky.

V zmysle územného plánu obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce.

Žiadateľ zaplatil správny poplatok v zmysle zák.č. NR SR 145/1995 Zb. v znení zák.č. 1/98 Z.z. v znení zák.č. 132/1999 Z.z. a v znení zák.č. 583/2003 Z.z. o správnych poplatkoch.

## P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, Brnianska 2038/1, Trenčín, podaním na stavebný úrad – Obec Bystričany. Včas podané odvolanie má podľa § 55 ods. 1 zákona č. 71/67 Zb. odkladný účinok.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**Mgr. Filip Lukáč**  
starosta obce

### **Prílohy pre navrhovateľa a stavebný úrad:**

- umiestnenie stavby v situačnom výkrese podľa mapy z katastra nehnuteľností
- dokumentácia stavby overená stavebným úradom v územnom konaní

### **Príloha pre účastníkov konania:**

- umiestnenie stavby v situačnom výkrese podľa mapy z katastra nehnuteľností

**Rozhodnutie sa doručí:**

1. NELL KAPITAL s r. o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47147946
2. Anton Škoda, SNP 386/23, 972 45 Bystričany
3. Ing. Roman Hrádel a Emília Hrádelová, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany
4. Emil Grom, SNP 384/21, 972 45 Bystričany
5. Ján Šnirc, č. 382, 972 45 Bystričany
6. Jolana Hrádelová, č. 382, 972 45 Bystričany
7. Anton Grom- adresa neznáma
8. Obec Bystričany, v zastúpení starostom obce
9. Obec Bystričany, ako orgán územného plánovania
10. Ostatní účastníci územného konania v zmysle § 36 ods. 4 SZ verejnou vyhláškou cestou Obecného úradu Bystričany vyvesenou po dobu 15 dní na viditeľnom mieste. Posledný deň zvesenia je dňom doručenia. Stavebný úrad doručuje verejnou vyhláškou z dôvodu, že mu nie je známy trvalý pobyt účastníka konania Antona Gromu.

- na vedomie:

Beeli s r. o., Bojná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46646515

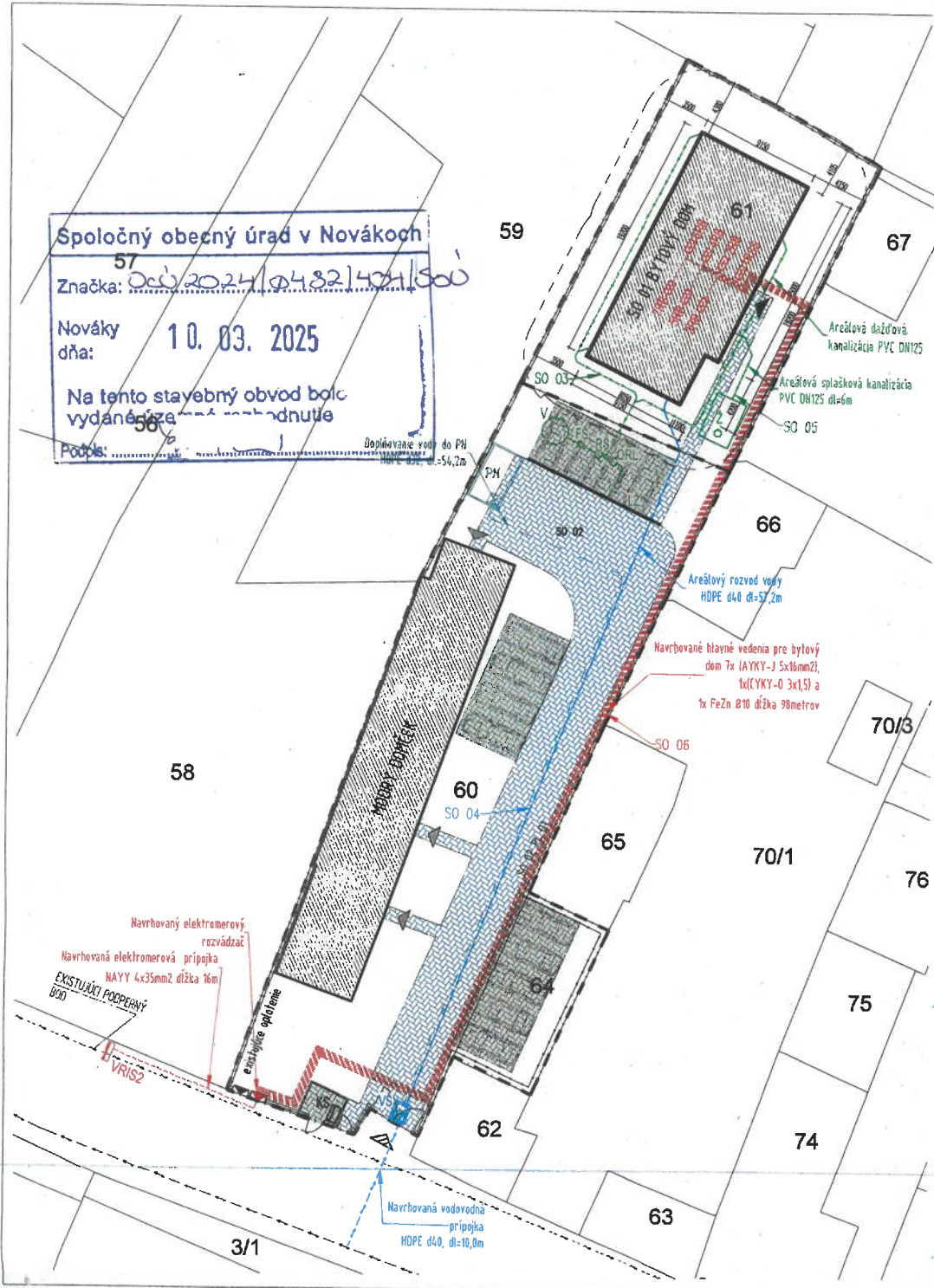
Spoločný obecný úrad v Novákoch

Značka: OcÚ 2024/0482/401/S00

Nováky  
dňa: 10. 03. 2025

Na tento stavebný obvod bol  
vydaný stavebný rozhodnutie

Podpis: ..... Dopĺňovane vody do PN HDPE d40 d=54,2m



LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO OZEMIA
- POŽIARNÁ BEZPEČNOSŤ STAVIEB - ODSŤUPOVA VZD.
- SO 01 - BYTOVÝ DOM
- SO 02 - SPEVNENÉ PLOCHY
- ZELNĀ
- VSTUP NA POZEMOK
- HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
- KS KONTAINEROVÉ STAVBY

KAPACITNÉ UDAJE

SO 01 Bytový dom	: 171,31 m <sup>2</sup>
SO 02 Spevnené plochy (navrhované)	: 500,52 m <sup>2</sup>
Zelen	: 593,25 m <sup>2</sup>
60	: 945 m <sup>2</sup>
61	: 445 m <sup>2</sup>
54	
POZEMOK SPOLU (podľa LV)	: 1483 m <sup>2</sup>
ZASTAVANÁ PLOCHA EXISTUJÚCIM RODINNÝM DOMOM	: 217,92 m <sup>2</sup>
PLOCHA SPEVNENÝCH PLOCH	: 500,52 m <sup>2</sup>
CELKOVÁ DĺŽKA OPLIETENIA	: 163,5 b.m.
CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA	: 389,23 m <sup>2</sup>
KOEFICIENT ZASATVANOSTI	: 0,26
KOEFICIENT ZELENĀ	: 0,40

OBJEKTOVĀ SKLADBA

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Spevnené plochy
- SO 03 Vonkajšia dažďová kanalizácia
- SO 04 Prípojka vody
- SO 05 Odokanalizovanie objektu
- SO 06 Elektrická NN prípojka

POZNÁMKY:  
- Pri realizácii striech dozráť STN 731801!!!  
- Všetky materiály dĺžkovať v zmysle STN !!!

TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLEHA AUTORSKÉMU ZÁKONU.

EXISTUJÚCE VEREJNÉ INŽINIERSKÉ SIEŤE

- VEŘEJNÝ VODOVOD
- ELEKTRICKÉ VEDENIE NN
- VEŘEJNÝ PLYNOVOD PE D90 (nepopájame so)
- ELEKTRICKÉ VEDENIE VN - VZDUŠNĀ
- ELEKTRICKÉ VEDENIE VN - PODZEMNĀ

NAVRHOVANÉ PRIPOJENIA NA VEREJNÉ INŽ. SIEŤE

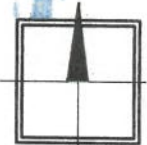
- NN PRÍPOJKA MĀY-Y-J 4x35mm<sup>2</sup>
- NAVRHOVANĀ VODOVODNĀ PRÍPOJKA PE D40

NAVRHOVANÉ AREÁLOVÉ ROZVODY INŽINIERSKÝCH SIEŤI

- DOMOVĀ ČASŤ VODOVODNEJ PRÍPOJKY HDPE D40
- DOPLŇOVANĀ VODY DO POŽIARNEJ NĀDRŽE HDPE D32
- HLAVNĀ VEDENĀ AYKY-J 5x16, CYKY-O 3x1,5, FeZn Ø10
- HLAVNĀ VEDENĀ AYKY-J 5x16
- AREÁLOVĀ DAŽĎOVĀ KANALIZÁCIA DN 125
- DOMOVĀ ČASŤ KANALIZAČNEJ PRÍPOJKY DN 125, DN 150

NAVRHOVANÉ OBJEKTY NA INŽINIERSKÝCH SIEŤACH

V	VSĀKOVACIĀ SĀCHTA	Spoločný obecný úrad v Novákoch Značka: ..... Nováky dňa: 13. 12. 2023 Plán opravený a schválený, zmena staveb pred dokončením vydaná Podpis: .....
FS	FILTRAČNĀ SĀCHTA	
LŽ	LINOVÝ ZĽAB	
ORL	ODLUČOVAČ ROPNÝCH LÁTKO	
Z	ŽEMNĀ	
PS	REVIZNĀ SĀCHTA	
VS	VODOMERNĀ SĀCHTA 900x1200x1800	
PN	POŽIARNĀ NĀDRŽ	
VRIS2	ISTICA SKRINĀ VRIS2	
RE	ELEKTROMEROVÝ ROZVÁDZAČ	
TRSS	ROZVÁDZAČ SPOLOČNEJ SPOTREBY	
xRB	BYTOVÝ ROZVÁDZAČ	



STUPEŇ PD: ZMENA STAVBY PRED DOKONČENĀM			02	INVESTOR:
GENERĀLNÝ ZHOTOVITEL PD:  <b>beeli</b> BEELI s.r.o., Ing. Ladislav BALOG BojnĀ 329 956 01 BOJNĀ	HLAVNÝ PROJEKTANT:	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	VYPRACOVAL: Ing. Peter Štrapko Ing. Ladislav Balog	NELL KAPITAL s.r.o. Dunajská 4 811 08 Bratislava
	NĀZOV A MIESTO STAVBY: <b>Bytový dom</b> obec Bystričany, k.ú. Bystričany parc.č.:60,61, 64			
SPRACOVATEĽ ČASŤI:  <b>beeli</b> BEELI s.r.o., Ing. Ladislav BALOG BojnĀ 329 956 01 BOJNĀ	STAVEBNÝ OBJEKT:	STAVEBNÝ OBJEKT: -		
	NĀZOV VÝKRESU: <b>KoordináčnĀ situácia</b>	ČÍSLO VÝKRESU: 002	REVIZIA: 00	ČASŤ: B