

Číslo spisu: OVaŽP2026/00514
Vybavuje: Rajchmanová

V Kremnici dňa 20. 08. 2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

Spoločnosť MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384, v konaní zastúpená na základe plnomocenstva spoločnosťou ROOFERS, s. r. o., so sídlom Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, IČO 47455331, podala dňa 11. 05. 2026 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3, 3395/4, 3259/1, 3259/2 a 3250 v katastrálnom území Kremnica, v lokalite Skalka, doplnenú dodatkom k žiadosti zo dňa 15. 05. 2026 z dôvodu neúplnosti údajov v pôvodnej žiadosti. Žiadosť bola ku dňu 16. 07. 2026 postupne doplnená o chýbajúce podklady.

Stavba je členená na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

Stavebné objekty:

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM

SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY

SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA

SO 05.1. TRAFOSTANICA

(Na stavebný objekt pod názvom „18695 – Kremnica – Skalka – Zahustenie TS a rozšírenie NNK“ je vedené samostatné stavebné konanie)

SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1, 2, 3

OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLOCH

ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV

PRÍPRAVA ELEKTROINŠTALÁCIE K NABÍJACÍM STANICIAM PRE ELEKTROMOBILY

SO 06 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

SO 06.1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA (obnova jestvujúcej)

SO 06.2. VODOVODNÁ PRÍPOJKA K SO.01– SO.03

SO 07 ZÁSOBOVANIE POŽIARNOU VODOU

SO 08 KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ

SO 08.1. KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ ZO STRIECH A TERÉNNYCH DEPRESIÍ PODZEMNÁ

SO 08.2. NAVRHOVANÉ PREPADOVÉ POTRUBIE Z RETENČNEJ NÁDRŽE – VSAKOVANIE

SO 08.3. KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ Z KOMUNIKÁCIE – VSAKOVANIE

(Stavebný objekt SO 08 podlieha vydaniu povolenia príslušným orgánom štátnej vodnej správy, ktorým je Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie)

SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ

SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej, pre SO 03)

SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01 – SO.03

SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PÔVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMNICKÉHO POTOKA

(Stavebné objekty SO 09.1., SO 09.2. a SO 09.3. podliehajú vydaniu povolenia príslušným orgánom štátnej vodnej správy, ktorým je Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie)

SO 09.4. ŽUMPA

Prevádzkové súbory:

PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU

PS 01.1. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 01.2. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 01.3. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU

PS 02.1. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 02.2. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 02.3. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE

PS 03.1. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 03.2. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 03.3. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 04 VNÚTORNÝ VODOVOD

PS 04.1. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 04.2. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 04.3. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 05 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA
 PS 05.1. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 05.2. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 05.3. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 06 POŽIARNA OCHRANA

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

O umiestnení predmetnej stavby rozhodol tunajší úrad rozhodnutím vydaným dňa 12. 08. 2025 pod č. OVaŽP2025/00334, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 09. 2025.

Návrh bol predmetom zisťovacieho konania v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie a pre zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. CKN 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3 v k. ú. Kremnica pre navrhovateľa MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384, bolo Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom, vydané rozhodnutie zo zisťovacieho konania pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09. 05. 2024. Právoplatné rozhodnutie je zverejnené na webovom sídle: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/apartmanove-domy-kremnicke-vrchy> www.enviroportal.sk.

V zmysle ustanovení § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení „Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania“.

Mesto Kremnica, ktoré je podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) príslušným stavebným úradom a podľa § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) príslušným špeciálnym stavebným úradom, prerokovalo žiadosť stavebníka podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodlo takto:

Stavba s názvom: „**Apartmánové domy Kremnické vrchy**“
 na pozemkoch parc. č.: **C-KN 3264, C-KN 3265/1, C-KN 3265/2, C-KN 3265/3, C-KN 3395/4, C-KN 3259/1, C-KN 3259/2 a C-KN 3250**
 v katastrálnom území: **Kremnica**

v rozsahu stavebných objektov a prevádzkových súborov:

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM
SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM
SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM
SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY
SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA
 SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1, 2, 3
 OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH
 ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV
 PRÍPRAVA ELEKTROINŠTALÁCIE K NABÍJACÍM STANICIAM PRE ELEKTROMOBILY
SO 06 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU
 SO 06.1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA (obnova jestvujúcej)
 SO 06.2. VODOVODNÁ PRÍPOJKA K SO.01– SO.03
SO 07 ZÁSOBOVANIE POŽIARNOU VODOU
SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ
 SO 09.4. ŽUMPA
 Prevádzkové súbory:
PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU
 PS 01.1. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 01.2. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM
 PS 01.3. ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU**PS 02.1. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 02.2. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 02.3. ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE****PS 03.1. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 03.2. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 03.3. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 04 VNÚTORNÝ VODOVOD****PS 04.1. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 04.2. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 04.3. VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 05 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA****PS 05.1. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 05.2. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 05.3. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM****PS 06 POŽIARNA OCHRANA**

sa podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa § 16 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

povoľuje.

Stavba žumpy sa povoľuje na dobu určitú, t. j. do doby vybudovania a zrealizovania verejnej kanalizácie s koncovkou vo verejnej ČOV, resp. bude predĺžený kanalizačný zberač a stavba bude uvedená do prevádzky, kedy bude potrebné žumpu odstaviť a napojiť na verejnú kanalizáciu.

Účel stavby – podľa § 43c, ods. 1, písm. a) stavebného zákona: nebytová budova – budova ubytovacieho zariadenia na krátkodobé pobyty

Popis stavby:

Predmetom projektovej dokumentácie je výstavba troch samostatne stojacich objektov apartmánových domov, situovaných v rekreačnej lokalite Skalka. Súčasťou návrhu je tiež riešenie okolitých spevnených plôch – komunikácie pre peších, komunikácie pre automobily, parkovacie plochy, napojenie na inžinierske siete, osvetlenie spevnených plôch a riešenie zelene.

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM – parc. č. C-KN 3265/1

SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264, 3265/3

SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264

Každý apartmánový dom nesie samostatný názov – Flochová, Velestúr a Skalka. Apartmánové domy Kremnické vrchy pozostávajú z troch 6-podlažných objektov obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 16,90 m x 34,55 m, s výškou hrebeňa 19,00 m od $\pm 0,000$, prestrešených sedlovou strechou. Každý z objektov pozostáva z jedného podzemného podlažia, štyroch nadzemných podlaží a obytného podkrovia. Každý objekt – apartmánový dom má jedno obslužné schodisko s výťahom – vertikálne komunikačné jadro, ktoré prebieha až do podzemného podlažia, kde sa nachádza parkovanie pre 19 vozidiel. Objekty sú navrhnuté so štvorstrannou orientáciou. Vstup do každého apartmánového domu je jedným vstupom z terénu. Pri vstupe sa nachádza spoločná miestnosť pre dočasné odloženie napr. športového alebo osobného vybavenia (bicykle, lyže, sánky, kočík, ...). V rámci jednotlivých apartmánových domov sa nachádzajú rôzne typy apartmánov. Prvé podzemné podlažie objektu je navrhnuté ako technicko-prevádzkové zázemie apartmánového domu, s dominantnou funkciou hromadnej garáže, prístupnej vjazdom z príľahlej komunikácie. Vertikálne prepojenie 1. PP s nadzemnými podlažiami je zabezpečené schodiskovým jadrom a výťahom, čím je umožnený komfortný a bezbariérový prístup do obytných podlaží.

Prvé nadzemné podlažie je navrhnuté ako vstupné a obytné podlažie apartmánového domu, ktoré plní zároveň reprezentatívnu aj prevádzkovú funkciu. Hlavný vstup do objektu situovaný z prístupovej strany nadväzuje na vstupnú halu s vertikálnou komunikáciou. Dispozične je 1. NP riešené ako obytné podlažie s apartmánmi a štúdiami rôznych veľkostných kategórií. Navrhnuté samostatné apartmánové jednotky a štúdiá majú oddelené denné a nočné časti, vlastné hygienické zázemie a kuchynské kúty. Apartmány na 1. NP majú priamy vzťah k exteriéru prostredníctvom lodží, terás alebo zvýšeného kontaktu s okolitým terénom. Druhé a tretie nadzemné podlažie dispozične nadväzuje na riešenie nižších podlaží. Na podlaží sú umiestnené apartmánové jednotky rôznych veľkostných kategórií, prístupné zo spoločnej vnútornej komunikačnej chodby. Jednotlivé apartmány majú samostatné vstupy, vlastné hygienické zázemie a kuchynské kúty. Obytné miestnosti apartmánov sú orientované na fasády objektu a sú prirodzene presvetlené a vetrané prostredníctvom okenných otvorov a lodží. Väčšina apartmánov má priamy vzťah k exteriéru prostredníctvom lodží alebo balkónov. Zo spoločnej chodby je prístupný aj priestor, kde sa

nachádzajú úložné kóje pre apartmány. Architektonické riešenie 2.-3. NP je jednotné a opakovateľné. Podkrovie objektu je navrhnuté ako vrcholové obytné podlažie apartmánového domu. Dispozičné riešenie podkrovia nadväzuje na riešenie nižších nadzemných podlaží, pričom zohľadňuje tvar a sklon strešnej konštrukcie. Na podlaží sú umiestnené apartmánové jednotky väčších výmer a vyššieho štandardu, určené pre rekreačné aj dlhodobejšie bývanie. Apartmány majú samostatné vstupy zo spoločnej komunikačnej chodby, vlastné hygienické zázemie a obytné priestory s kuchynskou časťou. Obytné miestnosti sú prirodzene presvetlené a vetrané prostredníctvom fasádnych okien, lodží a strešných otvorov. Kontakt s exteriérom je riešený najmä formou lodží alebo balkónov. Zo spoločnej chodby je prístupný aj priestor, kde sa nachádzajú úložné kóje pre apartmány. Vykurovanie objektov bude zabezpečovať klimatizácia. Navrhnuté sú klimatizačné jednotky pozostávajúce z vonkajšej jednotky príslušnej veľkosti a vnútorných nástenných jednotiek, prepojené potrubím chladiva a elektrickým komunikačným káblom. V každom apartmánovom dome vznikne 20 ks nových stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia – krbová vložka s menovitým tepelným výkonom 7,3 kW, s odvodom spalín do komínového telesa. Uvažuje sa prevažne s prirodzeným vetraním priestorov apartmánových domov. V priestoroch, ktoré to nevyhnutne vyžadujú po stránke technickej, hygienickej a ktoré nemožno vyvetrať prirodzene oknami, prípadne prirodzené vetranie nepostačuje, bude zabezpečené nútené vetranie. Na rekuperačné vetranie v jednotlivých miestnostiach apartmánov a štúdií sú navrhnuté lokálne rekuperačné jednotky, ktoré zabezpečia čerstvý vzduch v jednotlivých miestnostiach.

Objekty sú dispozične aj stavebnotechnicky riešené ako priečny, viacpólový, jednolodňový nadzemný trakt. Základová konštrukcia pre stavebný objekt SO 01 je navrhnutá na plošné – základové pásy so základovou doskou hr. 200 mm. Pre objekty SO 02 Apartmánový dom a SO 03 Apartmánový dom sú základové pomery v danej časti pozemku klasifikované ako zložité, vzhľadom na geotechnické podmienky riešeného územia. Z tohto dôvodu je navrhnuté hĺbkové založenie stavieb na pilótach s priemerom f800 stiahnuté základovými nosníkmi na hornej hrane. Vzhľadom na nehomogénne základové pomery sa navrhuje roznášacia základová doska hrúbky 220 mm. Podzemné podlažie apartmánových domov je riešené kombináciou železobetónových stien hrúbky 300 mm a 250 mm, železobetónových stĺpov/pilierov a železobetónových prievlakov. Vyššie podlažia sú navrhnuté zo železobetónových stien hrúbky 250 mm a 200 mm. Stropné konštrukcie sú navrhnuté ako monolitické železobetónové dosky, obojsmerne vystužené, s jednotnou hrúbkou 180 mm. Vykonzoloované balkóny na severnej fasáde objektu sú navrhnuté ako železobetónové konzolové dosky, staticky a tepelnoizolačne oddelené od nosnej konštrukcie objektu prostredníctvom certifikovaných tepelnoizolačných nosných prvkov s konštrukčnou hrúbkou 160 mm. Centrálné schodisko je navrhnuté ako železobetónové, z prefabrikovaných schodiskových ramien hr. 150 mm a z monolitických železobetónových schodiskových medzipodest hrúbky 200 mm. Vnútorné nenosné deliace konštrukcie – priečky medzi jednotlivými priestormi sú navrhnuté z SDK priečok, obojstranne opláštených. Hrúbky a skladby priečok sú závislé od požadovaných parametrov a požiadaviek vzhľadom na ich pozíciu (hluková nepriezvučnosť, požiarová odolnosť, zvýšená pevnosť a odolnosť, umiestnenie vo vlhkom prostredí, ...). Strešná konštrukcia je navrhnutá ako kombinácia sedlovej a pultovej strechy, so sklonom strešných rovín 30° pre sedlovú strechu a 8° pre pultovú strechu. Nosnú konštrukciu strechy tvorí sedlový a pultový krov väznicovej sústavy. Strešná krytina je navrhnutá ako ľahká plechová (hliníková) krytina.

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM

Počet podlaží:	6
Podzemné podlažia:	1
Nadzemné podlažia:	5
Z toho podkrovie:	1
Výška hrebeňa (výška od ± 0,000):	19,00 m
Zastavaná plocha:	578,76 m ²
Úžitková plocha:	1825,06 m ²
Plocha lodží:	301,96 m ²
Plocha spoločných priestorov:	401,29 m ²
Počet garážových státí:	19
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM

Počet podlaží:	6
Podzemné podlažia:	1
Nadzemné podlažia:	5
Z toho podkrovie:	1
Výška hrebeňa (výška od ± 0,000):	19,00 m
Zastavaná plocha:	578,76 m ²
Úžitková plocha:	1825,06 m ²
Plocha lodží:	301,96 m ²
Plocha spoločných priestorov:	401,29 m ²

Počet garážových státí:	19
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

Počet podlaží:	6
Podzemné podlažia:	1
Nadzemné podlažia:	5
Z toho podkrovia:	1
Výška hrebeňa (výška od $\pm 0,000$):	19,00 m
Zastavaná plocha:	578,76 m ²
Úžitková plocha:	1825,06 m ²
Plocha lodží:	301,96 m ²
Plocha spoločných priestorov:	401,29 m ²
Počet garážových státí:	19
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

Spolu úžitková plocha SO 01 + SO 02 + SO 03:	5475,18 m ²
Spolu ubytovacia kapacita:	240 osôb

SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264, C-KN 3265/3, C-KN 3395/4, C-KN 3259/1, C-KN 3259/2

Počet parkovacích státí pre vozidlá skupiny 1:	83 ks
z toho:	
- garážové státie:	57 ks
- vonkajšie státie:	26 ks
- kolmých státí pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	3 ks

Projektová dokumentácia rieši napojenie navrhovanej prístupovej účelovej cesty na cestu II/578, vybudovanie parkoviska a chodníkov v areáli stavby Apartmánové domy Kremnické vrchy. Dopravné riešenie v rámci areálu navrhovanej stavby je uvažované prostredníctvom obnovy jestvujúceho napojenia na cestu II. triedy a areálovej účelovej cesty a vybudovania novej účelovej cesty v areáli. Dopravné napojenie a prístup k bytovému domu bude vyhovovať pre osobné vozidlá kat. M1, nákladné vozidlá kat. N1, N2 a N3, v prípade potreby pre nákladné vozidlá záchranných zložiek a nákladné vozidlá komunálnych služieb. Novou prístupovou cestou s krytom z asfaltového betónu bude umožnený prístup k parkovacím státiam riešeným formou kolmých parkovacích stojísk v exteriéri a vjazd do podzemných podlaží apartmánových domov, kde sú situované parkovacie garáže. Celkovo v exteriéri a interiéri je navrhnutých 83 ks parkovacích státí pre vozidlá skupiny M1. Pre osoby so zdravotným postihnutím sú navrhnuté 4 ks kolmých parkovacích státí. Pre nabíjanie elektromobilov je navrhnutých 16 ks parkovacích stojísk. Odvodnenie povrchových vôd bude zabezpečené spádovaním plôch smerom do uličných vpustov a žlabov a taktiež čiastočne prirodzeným vsakovaním cez kryt parkoviska zo zámkovej dlažby do podlažia. V rámci objektu budú pre pohyb peších vybudované chodníky zo zámkovej dlažby. Odvádzanie povrchových vôd z nových spevnených plôch bude zabezpečené pomocou navrhovanej dažďovej kanalizácie a taktiež prirodzeným vsakovaním cez kryt zo zámkovej dlažby do podlažia. V konštrukčnej skladbe parkoviska bude pod lôžko z drveného kameniva po celej ploche umiestnená separačno výstužná geotextília na zachytávanie ropných látok. Vytvorenie parkovacích miest po pravej strane komunikácie si vyžaduje realizáciu železobetónového oporného múru, vzhľadom na terénne nerovnosti a sklon terénu. Stavba bude napojená na jestvujúci miestny dopravný systém. V súvislosti so stavbou sa navrhuje nové zvislé a vodorovné dopravné značenie.

SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264, C-KN 3265/2 (okrem SO 05.1)**SO 05.1. TRAFOSTANICA**

Na stavebný objekt pod názvom „18695 – Kremnica – Skalka – Zahustenie TS a rozšírenie NNK“ je vedené samostatné stavebné konanie.

V rámci stavebného objektu je riešená demontáž existujúcej stožiarovej trafostanice, demontáž k nej prislúchajúcich zariadení, vybudovanie novej trafostanice, novej zemnej VN prípojky k trafostanici, napojenej na existujúce zemné káblové vedenie VN č. 475 a nový rozvod NNK vychádzajúci z novej trafostanice a ukončený poiskovou skriňou „PRIS Apartmánové domy“.

SO 05.2. ELEKTRICKÁ PŘÍPOJKA 1, 2, 3

Predmetom projektu je nová elektrická prípojka pre jednotlivé apartmánové domy, napojená z novobudovaného NN káblového rozvodu zo skrine PRIS na objekte SO 02. V poiskovej skrini PRIS bude elektrická prípojka istená poiskami 3x PN0 250A pre každý apartmánový dom samostatne. Každý objekt je napojený samostatným vývodom z rozvádzača PRIS. Rozvádzač RE v jednotlivých objektoch bude napojený káblom CYKY 4x150 uloženým v zemi, v chráničke. Rozvádzač RE je navrhovaný pre 25 odberných miest.

OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH

Napájanie svietidiel verejného osvetlenia je navrhnuté z novobudovaného rozvádzača RE apartmánového domu SO 02. Celkový počet navrhovaných svietidiel je 24 ks. Svietidlá verejného osvetlenia budú osadené na oceľových stožiaroch s betónovým základom. Káblové trasy budú vedené v chodníkoch, uložené v chráničkách a v pieskovom lôžku, s celkovou dĺžkou 350 m.

ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV

Z navrhovaného elektromerového rozvádzača RE umiestneného v objekte apartmánového domu SO 02 bude zemným káblovým vedením uloženým v chráničke zabezpečené napojenie technologického zariadenia ČOV.

PRÍPRAVA ELEKTROINŠTALÁCIE K NABÍJACÍM STANICIAM PRE ELEKTROMOBILY

Predmetom návrhu je len vytvorenie trasovej prípravy (chráničiek) a zabezpečenie možnosti budúceho napájania nabíjacích staníc pre elektromobily z rozvádzača PRIS do vopred určených bodov v objektoch, resp. v spoločných priestoroch. Dodávka, inštalácia, dimenzovanie a meranie nabíjacích staníc pre elektromobily budú riešené samostatne v ďalšom stupni prípravy projektu podľa aktuálnych požiadaviek investora a platnej legislatívy. Zároveň sa navrhuje rezervná chránička vedená z rozvádzača PRIS smerom k trafostanici, určená pre prípadné posilnenie kapacity napájania v budúcnosti.

SO 06 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264, C-KN 3250

SO 06.1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA (obnova jestvujúcej)

Projekt rieši napojenie apartmánových domov na vodovodné potrubie v správe spoločnosti CTS s. r. o., Banská Bystrica. Využitie bude potrubie jestvujúcej vodovodnej prípojky, ktoré sa v mieste križovania s vodovodným potrubím v správe spoločnosti CTS s. r. o., Banská Bystrica, na toto potrubie napojí. Na vodovodnej prípojke bude osadená nová vodomerná šachta s vodomernou súpravou.

SO 06.2. VODOVODNÁ PRÍPOJKA K SO.01– SO.03

K budúcim stavbám sa vybuduje vodovod, ktorý bude slúžiť pre dodávku pitnej vody a tiež požiarnej vody, z toho istého zdroja. Z vodovodného potrubia areálového pripojovacieho vodovodu vedeného z vodomernej šachty popred jednotlivé navrhované apartmánové domy sa samostatnými prípojkami napoja stavebné objekty SO 01, SO 02, SO 03 a vonkajší požiarly vodovod pre navrhovaný nadzemný hydrant DN 100.

SO 07 ZÁSOBOVANIE POŽIARNOU VODOU – parc. č. C-KN 3264

Na vonkajší požiarly vodovod bude napojený navrhovaný nadzemný hydrant DN 100, voľne prístupný po prístupovej komunikácii pre hasičskú techniku. Pri hydrante je navrhnuté čerpacie miesto na čerpanie vody na hasenie požiaru.

SO 08 KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ

Stavebný objekt SO 08 podlieha vydaniu povolenia príslušným orgánom štátnej vodnej správy, ktorým je Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Dažďové vody z povrchov striech objektov SO 01, SO 02 a SO 03 budú zaústené do navrhovanej vonkajšej dažďovej kanalizácie vedenej čiastočne nepriamo cez terénne depresie a čiastočne priamo do retenčnej nádrže dažďovej kanalizácie, z ktorej budú regulovaným odtokom odvádzané všetky zachytené dažďové vody do dvoch vsakovacích objektov. Dažďové vody z navrhovanej dopravnej komunikácie budú odvedené prostredníctvom uličných vpustov samostatnou vetvou navrhovanej dažďovej kanalizácie priamo do retenčnej nádrže, z ktorej budú regulovaným odtokom odvádzané všetky zachytené dažďové vody do dvoch vsakovacích objektov.

SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264 (len SO 09.4.)

Z dvoch objektov apartmánových domov SO 01 a SO 02 budú splaškové vody gravitačne odvádzané cez navrhovanú areálovú pripojovaciu splaškovú kanalizáciu (SO 09.2.) do navrhovanej veľkoobjemovej podzemnej vodotesnej nádrže – žumpy pre akumuláciu splaškových vôd. Z objektu apartmánového domu SO 03 budú splaškové vody gravitačne odvádzané do navrhovanej areálovej pripojovacej splaškovej kanalizácie (SO 09.2.), ktorá bude odvádzat' splaškové vody do obnovej jestvujúcej ČOV (SO 09.1.) Vyčistené vody z obnovej ČOV budú odvedené do existujúceho odtoku pôvodnej ČOV (SO 09.3.), zaústeného do hlavného verejného kanalizačného zberača.

Stavebné objekty SO 09.1., SO 09.2. a SO 09.3. podliehajú vydaniu povolenia príslušným orgánom štátnej vodnej správy, ktorým je Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie.

SO 09.4. ŽUMPA

Z dvoch objektov apartmánových domov SO 01 a SO 02 budú splaškové vody gravitačne odvádzané cez navrhovanú areálovú pripojovaciu splaškovú kanalizáciu (SO 09.2.) do navrhovanej veľkoobjemovej podzemnej vodotesnej nádrže – žumpy pre akumuláciu splaškových vôd, zloženej z troch prefabrikovaných nádrží s objemom každej 33 m³. Nádrže sú navrhnuté z betónového vodotesného prefabrikátu so zosilnenou stropnou doskou. Vzájomne budú prepojené potrubím pri dne. Zo žumpy budú naakumulované splaškové vody priebežne odváňané fekálnym cisternovým vozidlom na likvidáciu do najbližšej komunálnej čistiarne odpadových vôd.

Sadové úpravy – parc. č. C-KN 3265/1, C-KN 3264

Predmetom projektu sadových úprav je návrh vegetačných úprav v okolí navrhovaných apartmánových domov, s cieľom harmonického začlenenia novostavby do okolitého horského prostredia,

obnovy vegetačného krytu po ukončení stavebných prác, stabilizácie svahov a zvýšenia estetickej aj ekologickej hodnoty územia. Navrhovaná vegetácia je tvorená výhradne druhmi prirodzene sa vyskytujúcimi alebo vhodnými do horských podmienok Kremnických vrchov, rešpektujúc architektonické riešenie stavby, konfiguráciu terénu, existujúce lesné porasty, ochranné pásma technickej infraštruktúry a prírodný charakter rekreačného strediska Skalka.

PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

V prevádzkovom súbore sú riešené silnoprúdové rozvody elektroinštalácie v spoločných priestoroch, silnoprúdové rozvody elektroinštalácie v bytoch, ohrev dažďových žľabov a vpustí, fotovoltické zariadenie inštalované na streche pozostávajúce z fotovoltického poľa, zloženého z 2 stringov, inštalovaných na streche objektu a ochrana pred bleskom a prepätím.

PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

Predmetom slaboprúdových rozvodov je zabezpečenie technického vybavenia a zabezpečenia predmetných budov a areálu. V prevádzkovom súbore sú riešené televízny rozvod, dátový rozvod, domáci telefón, EPS a HSP, ovládanie požiaro-technického zariadenia požiarnej ochrany, elektrické rozvody pre zariadenia.

PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

V časti Vzduchotechnika a klimatizácia (vykurovanie/chladenie) je návrh VZT zariadení pre zabezpečenie vyhovujúcich mikroklimatických podmienok v apartmánových domoch. Uvažuje sa s núteným vetraním v prevádzkových, prevádzkovo – technických miestnostiach a priestoroch hygienického vybavenia, ktoré to nevyhnutne vyžadujú po stránke technickej, hygienickej a ktoré nemožno vyvetrať prirodzene oknami. Navrhnuté je odvetranie kuchýň v bytoch, vetranie kúpeľní a WC v bytoch, klimatizácia (vykurovanie/chladenie) bytov na 1. až 5. poschodí, rekuperačné vetranie izieb lokálnou rekuperáciou, vetranie garáže na 1. PP a vetranie vnútorných chodieb na 1. až 5. NP.

PS 04 VNÚTORNÝ VODOVOD – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

Vnútorný rozvod studenej pitnej vody bude napojený na navrhovaný vonkajší areálový pripojovací vodovod – hlavný prívod vody do objektu, ktorý je privedený zemou navrhovaným potrubím do priestoru 1. PP. Navrhované rozvody vody budú ďalej vedené k jednotlivým odberným miestam, resp. zariadeniam predmetom v objekte a k elektrickým zásobníkovým ohrievačom teplej vody, v ktorých bude prebiehať lokálna príprava teplej vody pre každý apartmán samostatne. Navrhovaný vnútorný rozvod pitnej vody bude slúžiť aj na napojenie samostatnej sústavy vnútorného požiarneho vodovodu pre napojenie hadicových navijakov.

PS 05 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM, SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM

Všetky zariadenia predmety sa napoja pripojovacími potrubiami na navrhované odpadové splaškové potrubia vedené v inštalčných šachtách, napojené do navrhovaného zvodového potrubia vyústeného do vonkajšej areálovej pripojovacej splaškovej kanalizácie.

PS 06 POŽIARNA OCHRANA

K budúcim stavbám sa vybuduje vodovod, ktorý bude zabezpečovať vodu na hasenie požiarov. Na prívode vonkajšieho požiarneho vodovodu sa osadí navrhovaný nadzemný hydrant DN 100, voľne prístupný po prístupovej komunikácii pre hasičskú techniku. Pri hydrante je navrhnuté čerpacie miesto na čerpanie vody na hasenie požiaru. V objektoch budú zriadené hadicové zariadenia, taktiež budú umiestnené hasiace prístroje. Budovy budú vybavené elektrickou požiarnou signalizáciou.

I. Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Projektovú dokumentáciu stavby vypracovala v januári 2026 spoločnosť FMK project partners, s. r. o., Dukelských hrdinov 28/9, Žiar nad Hronom, zodpovedný projektant Ing. Katarína Fronková, autorizovaný stavebný inžinier, evidenčné číslo oprávnenia 5521*A1.
2. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby podľa rozhodnutia o umiestnení stavby číslo OVaŽP2025/00334 zo dňa 12. 08. 2025 právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní je potrebné dodržiavať príslušné slovenské technické normy, ustanovenia § 47 až § 53 stavebného zákona o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a vyhlášku 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.

5. Stavba musí po celý čas ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať základným požiadavkám na stavby podľa § 43d stavebného zákona.
6. Pre stavbu budú použité stavebné materiály a výrobky zodpovedajúce ustanoveniu § 43f stavebného zákona, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Stavebník pri kolaudačnom konaní predloží certifikáty, resp. vyhlásenia o zhode od stavebných výrobkov použitých pri uskutočňovaní stavby.
7. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. V prípade vzniknutej škody spôsobenej stavebnou činnosťou na cudzích nehnuteľnostiach a stavbách je stavebník povinný škody uhradiť v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
8. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky. Stavebník písomne oznámi názov a sídlo zhotoviteľa stavby, jeho oprávnenie na stavebnú činnosť, ako aj meno a adresu stavbyvedúceho a jeho osvedčenie o odbornej spôsobilosti stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania. Za odborné vedenie stavby zodpovedá zhotoviteľ.
9. Stavebník zabezpečí stavenisko pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života a zdravia, označenie staveniska s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby a musí spĺňať požiadavky na stavenisko určené v § 43i stavebného zákona.
10. V zmysle ustanovenia § 43i ods. 5 stavebného zákona musí byť na stavenisku po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, potrebná na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
11. Stavebník je povinný v súlade s ustanovením § 46d ods. 2 stavebného zákona viesť na stavbe stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
12. Stavebník je povinný v súlade s § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
13. Stavba bude ukončená najneskôr do 31. 12. 2030.
14. Počas uskutočňovania stavby bude zariadenie staveniska a uloženie materiálov, stavebných výrobkov a odpadu zabezpečené výlučne na pozemkoch, ku ktorým má stavebník vlastnícke, resp. iné k tomu ho oprávňujúce právo.
15. Pri uskutočňovaní stavby je stavebník povinný rešpektovať, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval vlastníkov susedných nehnuteľností hlukom, prachom a pod.
16. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby pri prevoze materiálov a odvázaní stavebného odpadu neboli znečisťované komunikácie, v prípade ich znečistenia toto ihneď odstrániť na vlastné náklady.
17. Stavebné objekty SO 08; SO 09.1 ČOV obnova jestvujúcej pre SO 03; SO 09.2. Kanalizačná prípojka k SO 01-SO 03 a SO 09.3. Existujúci odtok z pôvodnej ČOV do hlavného zberača sú podľa § 52 vodného zákona vodné stavby, resp. ich súčasti a je možné ich realizovať len na základe povolenia orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona. Povolenie na realizáciu stavby bude vydané na základe žiadosti stavebníka. K žiadosti je potrebné okrem iného priložiť projektovú dokumentáciu, ktorá bude spracovaná v zmysle § 58 stavebného zákona a v súlade s § 8, 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií, ktoré chránia verejné záujmy na základe osobitných predpisov, ktoré môžu byť realizáciou stavby dotknuté.
18. Zároveň stavebník najneskôr so žiadosťou o stavebné povolenie požiadava podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona o povolenie na osobitné užívanie vôd – vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd. K žiadosti priložiť podľa § 37 ods. 1 vodného zákona a podľa ustanovení § 9 Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení, predchádzajúce zisťovanie (hydrogeologický posudok); bilanciu vôd vznikajúcich v objekte – aj z vonkajších parkovacích miest (výmeru a druh odvodnených plôch, predpokladané množstvá odvádzaných vôd v l/s a m³/rok) a stanovisko SVP, š. p. OZ Banská Bystrica.
19. So zreteľom na to, že v predmetnej lokalite nie je zrealizovaná verejná kanalizácia s primeraným čistením splaškových odpadových vôd, s navrhovaným riešením nakladania so splaškovými odpadovými vodami, vrátane ich prečistenia na ČOV možno súhlasiť len za podmienky, že garantované hodnoty zostatkového znečistenia budú v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd – emisnými požiadavkami nariadenia vlády (príloha č. 6, časť A.1.) a navrhnutá bude vhodná ČOV so zodpovedajúcim výkonom. Uvedené bude overené v dostatočne dlhej skúšobnej prevádzke.
20. Odvádzanie splaškových odpadových vôd do žumpy je potrebné považovať iba za dočasné riešenie, do doby vybudovania a zrealizovania verejnej kanalizácie s koncovkou vo verejnej ČOV, resp. bude predĺžený kanalizačný zberač a stavba bude uvedená do prevádzky, kedy bude potrebné žumpu odstaviť a napojiť na verejnú kanalizáciu.
21. Konštrukcie plôch takého charakteru, kde sa nedá vylúčiť zaobchádzanie so znečisťujúcimi látkami navrhnuť tak, aby boli zrealizované ako vodohospodársky zabezpečené v súlade s požiadavkami podľa § 39 vodného zákona a súvisiacej vykonávacej vyhlášky č. 200/2018 Z. z. (tak, aby tieto látky počas prevádzky nevnikli do povrchových alebo podzemných vôd, alebo aby neohrozili ich kvalitu).

- Na spevnených plochách, ktoré nebudú zabezpečené voči pôsobeniu znečisťujúcich látok, nebude možné vykonávať činnosti, pri ktorých by mohlo dôjsť k ich úniku.
22. V prípade, že počas realizácie stavby bude potrebné čerpať a vypúšťať podzemné vody, je potrebné vopred požiadať o vydanie povolenia na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. g) vodného zákona. V žiadosti popísať popis spôsobu čerpania a vypúšťania podzemných vôd (miesto, množstvá, režim vypúšťania, opatrenia na zachytávanie prípadných usaditeľných látok...), ako aj miesto zaústenia vypúšťaných vôd.
 23. Vypúšťaním vôd z povrchového odtoku neohroziť susedné nehnuteľnosti. Vypúšťaním vôd z povrchového odtoku nesmie dochádzať k podmáčaniu a zatápaniu okolitých pozemkov/stavieb v dôsledku nekontrolovaného prelievania zachytených vôd.
 24. Pre odvádzané vody z povrchového odtoku zabezpečiť vyhovujúcim spôsobom zachytávanie plávajúcich látok.
 25. Počas realizácie stavby a počas užívania stavby dbať na ochranu povrchových a podzemných vôd pred kontamináciou znečisťujúcimi látkami.
 26. Používané stavebné mechanizmy musia byť v bezchybnom stave, aby nedošlo k ohrozeniu kvality podzemných a povrchových vôd v predmetnej lokalite.
 27. Akékoľvek zmeny oproti predloženej projektovej dokumentácii stavby, ktoré by mohli mať vplyv na množstvo alebo kvalitu povrchových vôd alebo podzemných vôd, predložiť orgánu štátnej vodnej správy na vyjadrenie podľa § 28 vodného zákona.
 28. Pri realizácii stavby a jej užívaní je investor povinný postupovať v zmysle ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“).
 29. Umiestnenie, stavebná časť a prevádzka žumpy musia byť v súlade s STN 75 6081.
 30. Počas prevádzkovania žumpy sa bude zaobchádzať so znečisťujúcimi látkami. Prevádzkovateľ je povinný plniť ustanovenia § 39 vodného zákona.
 31. K uvedeniu stavby do prevádzky je potrebné predložiť vhodnosť použitých materiálov a skúšky nepriepustnosti žumpy vykonané podľa § 39 ods. 7 vodného zákona (kontrolu a skúšky tesnosti môže vykonávať iba odborne spôsobilá osoba s certifikátom na kvalifikáciu na nedeštruktívne skúšanie).
 32. V zmysle § 36 ods. 4 vodného zákona ten, kto akumuluje odpadové vody v žumpe, je povinný zabezpečovať ich zneškodňovanie odvozom do čistiarne odpadových vôd a na výzvu obce alebo orgánu štátnej vodnej správy predložiť doklady o odvoze odpadových vôd najviac za posledné dva roky. Odvoz odpadových vôd môže vykonávať len prevádzkovateľ verejnej kanalizácie, obec alebo osoba oprávnená podľa osobitného predpisu. Ten, kto vykonáva odvoz odpadových vôd, je povinný vydať doklad o odvoze tomu, kto o odvoz požiadal; doklad o odvoze odpadových vôd obsahuje meno, priezvisko a adresu toho, komu bol odvoz odpadových vôd vykonaný, dátum odvozu, miesto umiestnenia žumpy, množstvo vyvezených odpadových vôd, názov osoby, ktorá odvoz odpadových vôd vykonala a adresu čistiarne odpadových vôd.
 33. V priebehu realizácie stavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o odpadoch“) a vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.
 34. Odpady, ktoré vzniknú pri realizácii stavby, prednostne použiť na ďalšie využitie pre potreby investora.
 35. Počas stavebných a súvisiacich prác zaznamenávať vznik odpadov, ich zneškodnenie, resp. zhodnotenie na evidenčný list o odpadoch v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencii a ohlasovacej povinnosti.
 36. Pri nakladaní s odpadmi je potrebné rešpektovať hierarchiu odpadového hospodárstva podľa § 6 zákona o odpadoch.
 37. Držiteľ odpadu je povinný podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch odovzdať odpad len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám a dodržiavať ustanovenia § 77 zákona o odpadoch.
 38. Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade so zákonom o odpadoch.
 39. Pred použitím stavebného odpadu vrátane výkopovej zeminy na spätné zasypávanie mimo miesta jej vzniku, je držiteľ odpadu povinný požiadať príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o súhlas podľa § 97 ods. 1 písm. s) zákona o odpadoch.
 40. S komunálnymi odpadmi počas užívania stavby nakladať v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia príslušnej obce/mesta.
 41. Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu vyjadrenia Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-ZH-OSZP-2026/006595-003 zo dňa 01. 04. 2026.
 42. V prípade, že pri realizácii zemných prác bude potrebné uskutočniť výrub drevín rastúcich mimo lesa, mimo brehového porastu a mimo zastavaného územia obce, je potrebné požiadať o vydanie súhlasu

- na výrub podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie. Výrub drevín je potrebné minimalizovať a všetky práce súvisiace s výrubom je potrebné realizovať mimo vegetačného obdobia (október – február).
43. Pri výstavbe a následnom užívaní stavby nedôjde k neoprávnenému používaniu lesných pozemkov, poškodeniu lesných porastov ani k inému narušeniu záujmov lesného hospodárstva.
 44. Stavebné objekty uvedené v projektovej dokumentácii „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ ako SO 01, SO 02 a SO 03 budú umiestnené vo vzdialenosti min. 5 m od hranice lesných pozemkov.
 45. Investor vykoná opatrenia, ktorými zabezpečí stavbu pred škodami, ktoré by mohlo spôsobiť zosúvanie zeminy, padanie kameňov, stromov a konárov z lesných pozemkov.
 46. V oblasti civilnej ochrany obyvateľstva v prípade vyhlásenej mimoriadnej situácie, resp. krízových stavov, zhotoviteľa, ako aj prevádzkovateľa stavby „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ sa budú riadiť opatreniami v zmysle Plánu ochrany obyvateľstva mesta Kremnica, časť Plán ukrytia, resp. Plán evakuácie.
 47. Zabezpečiť v apartmánových domoch (SO 01, SO 02 a SO 03) upratovaciu komoru s výlevkou s výtokom teplej a studenej vody, ktorá musí mať účinné priame vetranie. Uvedené je v súlade s bodom 6.5.1 a) 4. a bodom 5.3.12 STN 73 4301: 2021.
 48. Zabezpečiť, aby svetlá výška obytných miestností bola najmenej 2,60 m a v podkrovi najmenej 2,40 m. Uvedené je v súlade s bodom 8.3.2 STN 73 4301: 2021.
 49. Zabezpečiť, aby priestor nad sporákom v kuchyniach v apartmánoch bol vybavený lapačom splodín varenia s účinným odťahom. Uvedené je v súlade s bodom 5.3.16 STN 73 4301:2021.
 50. Zabezpečiť účinné nútené vetranie všetkých priestorov, ktoré nemajú navrhnuté prirodzené vetranie.
 51. Ku kolaudácii predmetnej stavby predložiť doklad s vyhovujúcou kvalitou pitnej vody v rozsahu minimálnej analýzy v zmysle požiadaviek § 6 ods. 1 písm. b) a ods. 2 podľa vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov.
 52. Príslušný orgán verejného zdravotníctva vydáva záväzné stanovisko na kolaudáciu stavby podľa § 13 ods. 3 písm. c) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na základe žiadosti, ktorá má náležitosti uvedené v § 13 ods. 5 zákona č. 355/2007 Z. z.
 53. V prípade prechodu viacerých nechránených vzduchotechnických potrubí s plochou potrubia menej ako 0,04 m² cez požiarne-deliace konštrukcie musí byť ich vzájomná vzdialenosť väčšia ako 0,5 m v súlade s § 47b vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení neskorších predpisov a s čl. 6 písm. a) STN 73 0872 Ochrana stavieb proti šíreniu požiaru vzduchotechnickým zariadením.
 54. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom si vyhradzuje právo vykonať kontrolu stavieb v priebehu ich uskutočňovania podľa § 25 ods. 1 písm. c) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov z hľadiska dodržiavania protipožiarnej bezpečnosti podľa schválených riešení protipožiarnych bezpečností stavieb.
Kontrola bude zameraná na realizáciu vyhotovenia:
 - požiarnych stropov so strešnými výlezmi nad 5. nadzemnými požiarnymi podlažiami,
 - požiarnych prestupov v miestach prechodov cez požiarne-deliace konštrukcie.
 Investor alebo jeho zástupca je povinný počas kontroly zabezpečiť prítomnosť zodpovedných osôb a oznámiť okresnému riaditeľstvu začatie činnosti súvisiacich s predmetom kontroly najmenej sedem kalendárnych dní vopred.
 55. Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby nasledovné zistenia, pripomienky a upozornenia, vyplývajúce z odborného stanoviska Technickej inšpekcie, a. s., Bratislava k projektovej dokumentácii stavby pod č. 07119/2/2026-OS-01 zo dňa 20. 04. 2026:
 - 1) Rozmery stupňov (schodiská 1.PP) 177,8 mm x 280 mm nespĺňajú požiadavky na bezpečný prístup – rozpor s § 4 ods. 1 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“), čl. 30 STN 73 4130:1985.
 - 2) Pred preskúšaním s nízkym parapetom schodísk nie je navrhnutá ochranná konštrukcia – rozpor s § 31 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“) v nadväznosti na STN 74 3305:2014.
 - 3) Rozdiely výšok na vstupe z chodníka do zádveria je viac ako 0,02 m – rozpor s § 57 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. v nadväznosti na čl. 1.2.1 prílohy uvedenej vyhlášky.
 - 4) Rozmery exteriérových schodísk pri garážových bránach nie sú okótované – rozpor s § 4 ods. 1 zákona č. 124/2006 Z. z. v nadväznosti na čl. 30 STN 73 4130:1985.

- 5) V projektových dokumentáciách „PS 03.1 Vzduchotechnika a chladenie“, „PS 03.2 Vzduchotechnika a chladenie a „PS 03.3 Vzduchotechnika a chladenie“ nie sú uvedené riešenia v zmysle STN EN 378-1 + A1 (14 0647):2022, STN EN 378-2 (14 0647):2019, STN EN 378-3 + A1 (14 0647):2022 a STN EN ISO 5149-4 (14 0647):2025 – rozpor s vyhláškou č. 60/2025 Z. z.
- 6) V technických správach projektových dokumentácií „PS 03.1 Vzduchotechnika a chladenie“, „PS 03.2 Vzduchotechnika a chladenie a „PS 03.3 Vzduchotechnika a chladenie“ na strane č. 8 a 9 nie je správne uvedené zaradenie plynového zariadenia do skupiny C písmeno i) – rozpor s vyhláškou č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, príloha č. 1 časť IV. odsek C písmeno a).
- 7) V predloženej projektovej dokumentácii stavby časti slaboprúd a silnoprúd jej zhotoviteľ uvádza zrušený predpis: STN 341610:1963.
- 8) Upozorňujeme, že je potrebné riešiť v predložených projektových dokumentáciách „PS 03.1 Vzduchotechnika a chladenie“, „PS 03.2 Vzduchotechnika a chladenie a „PS 03.3 Vzduchotechnika a chladenie“ vyhodnotenia neodstrániteľných nebezpečenstiev a neodstrániteľných ohrození v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
56. Pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení zdvíhačom – osobný výťah vykonať úradnú skúšku v zmysle § 12 vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 124/2006 Z. z. oprávnenou právnickou osobou, Technickou inšpekciou a. s.
57. Technické zariadenie zdvíhacie – výťah je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. o uvádzaní výťahov na trh a sprístupňovaní bezpečnostných častí do výťahov na trhu v znení neskorších predpisov. Pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohoto predpisu.
58. Technické zariadenie zdvíhacie – zvisle posuvná brána je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 436/2008 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na strojové zariadenia v znení neskorších predpisov. Pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohoto predpisu.
59. Podmienky realizácie stavby vyplývajúce zo stanoviska správcu cesty II/578 Banskobystrickej regionálnej správy ciest, a. s., Banská Bystrica (ďalej len „BBRSC, a. s.“) pod č. BBRSC/02483/2026-6 zo dňa 15. 05. 2026:
 - 1) Úprava jestvujúceho pripojenia na cestu II/578
 - Rekonštruované dopravné napojenie a napojenie UK musí odsúhlasiť dopravný inžinier.
 - Zachovať odvodnenie cesty II/578 so zachovaním pozdĺžneho sklonu (bez vytvorenia prekážky plynulému odtoku povrchových vôd z vozovky).
 - Príľahlá prístupová UK bude spevnená, bezprašnej úpravy (betón, asfalt...), jej plochou nesmie na vozovku zatekať povrchová voda.
 - Hranu vozovky v mieste zriadenia vjazdu (pripojenia) je potrebné zapíliť na hrúbku asfaltových vrstiev. Zapílenie hrany vozovky je potrebné pred napojením natrieť spojivom (spojovací postrek 0,5 – 0,7 kg.m² (STN 73 6129)).
 - Napojenie vjazdu (pripojenia) musí byť plynulé a nesmie výškovo presahovať úroveň vozovky.
 - 2) Za čistotu cesty, odvodňovacieho systému cesty II/578, jej označenia dotknutých úsekov v čase realizácie stavby „Apartmánové domy Kremnické vrchy“, bude zodpovedať investor (stavebník). Za škody na zdraví a majetku spôsobené činnosťou v súvislosti s výstavbou „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ zodpovedá investor.
 - 3) Práce v dotyku s cestou II/578 nie je možné realizovať v období výkonu zimnej údržby, t. j. od 31. 10. do 15. 04. príslušného kalendárneho roka.
 - 4) Stavbu je potrebné realizovať a zabezpečiť tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu a poškodzovaniu dotknutej pozemnej komunikácie. Požiadat' Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, o určenie dočasného dopravného značenia počas vykonávania prác a o výnimku z ochranného pásma cesty II/578.
 - 5) Začatie a ukončenie prác musí byť nahlásené minimálne 2 dni pred plánovaným začatím a ukončením stavby a schválené zodpovedným zástupcom BBRSC, a. s., Kamody Jaroslav, t. č. +421918543605.
 - 6) Zrealizované práce a dotknutý úsek cesty je potrebné zápisnične odovzdať do 3 pracovných dní od ukončenia prác zástupcovi BBRSC, a. s. V prípade, že nedôjde k písomnému odovzdaniu a prevzatíu, práce sa považujú za neukončené.
 - 7) Kontaktná osoba BBRSC, a. s., pre účely realizácie stavby (odovzdanie a preberanie staveniska): Jaroslav Kamody, t. č. 0918 543 605.
 - 8) V prípade, že pri výstavbe nastane na pozemnej komunikácii porucha a vznikne nebezpečenstvo všeobecného ohrozenia, stavebník túto skutočnosť bezodkladne oznámi cestnému správne mu orgánu a správcovi cesty.

- 9) V plnej miere dodržať ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 10) Žiadateľ, ani jeho právny nástupcovia si nebudú uplatňovať náhradu škody spôsobenej vplyvom nepriaznivých účinkov dopravy na ceste II/578 (zimná údržba, zatekanie vody a iné) vzhľadom k tomu, že negatívne účinky dopravy sú v čase realizácie stavby známe.
- 11) „Aptarmánové domy Kremnické vrchy“ – úprava dopravného napojenia na cestu II/578 s trvalým dopravným značením je možné realizovať len na základe príslušných povolení cestného správneho orgánu, ktorým je Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie.

BBRSC, a. s., ako správca dotknutej pozemnej komunikácie si s ohľadom na jej ochranu vyhradzuje právo podmienky k realizácii stavby kedykoľvek doplniť alebo zmeniť.

60. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií na základe osobitných žiadostí stavebníka minimálne 30 dní pred začatím prác v súvislosti s realizáciou projektu „Aptarmánové domy Kremnické vrchy“ a po predchádzajúcich súhlasoch Banskobystrickej regionálnej správy ciest, a. s., vlastníkov pozemkov pod cestou a Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Žiari nad Hronom, Okresného dopravného inšpektorátu v Žiari nad Hronom vydá:

- povolenie pripojenia pozemnej komunikácie na cestu II/578,
- povolenie výnimky zo zákazu činnosti v ochrannom pásme cesty II/578,
- povolenie na zvláštne užívanie cesty II/578,
- určenie dočasného dopravného značenia na ceste II/578,
- povolenie čiastočnej uzávierky jazdného pruhu cesty II/578.

V uvedených povoleniach budú zohľadnené podmienky správcu cesty a okresného dopravného inšpektorátu. Určenie dočasného dopravného značenia má podmienku priloženia dokumentácie dopravného značenia, odsúhlasenej Okresným riaditeľstvom Policajného zboru v Žiari nad Hronom, Okresným dopravným inšpektorátom v Žiari nad Hronom.

61. Stavebník minimálne 30 dní pred začatím realizácie stavby „Aptarmánové domy Kremnické vrchy“ v katastrálnom území Kremnica po súhlasnom stanovisku Okresného dopravného inšpektorátu v Žiari nad Hronom požiada mesto Kremnica, orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, o určenie trvalého dopravného značenia.

62. Podmienky Stredoslovenskej distribučnej, a. s., Žilina (ďalej len „SSD“), vyplývajúce zo záväzného stanoviska č. 202604-SP-0299-1 zo dňa 26. 05. 2026:

- 1) V predmetnej lokalite stavby sa nachádzajú elektroenergetické zariadenia v majetku SSD, pre ktoré žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 251/2012 Z. z.“), a to predovšetkým ustanovenie § 43.

Zakreslenú orientačnú trasu elektrických vedení v tejto lokalite Vám prikladáme na situačnom výkrese ako prílohu tohto vyjadrenia.

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

- červená prerušovaná čiara – VN vedenia 22kV vzdušné, červená plná čiara – VN vedenia 22kV podzemné,
- zelená prerušovaná čiara – NN vedenia vzdušné, červená plná čiara – NN vedenia podzemné.

- 2) Stavba bude pripojená do distribučnej sústavy na základe Zmluvy o spolupráci Z-D-2024-001830-00 a zrealizovaním akcie 18695 - Kremnica - Skalka - Zahustenie TS a rozšírenie NNK.
- 3) Pred začatím stavebných prác je stavebník povinný fyzicky vytýčiť trasy podzemných vedení prostredníctvom objednávky smerovanej cez aplikáciu zverejnenú na internetovej stránke www.ssd.sk (sekcia Elektronické služby). Vytýčenie vykoná určený pracovník strediska údržby SSD v danej lokalite, o čom vystaví protokol o vytýčení. Podmienky stanovené v protokole je nevyhnutné dodržiavať pri následnej realizácii stavebných prác.
- 4) Pri realizácii výkopových prác žiadame neporušiť celistvosť uzemňovacej sústavy.
- 5) Pred zahrnutím dotknutých energetických zariadení v majetku SSD musí realizátor prizvať zástupcu SSD z príslušného strediska údržby na kontrolu zariadenia, čo potvrdia buď v Zápise o vytýčení podzemného el. vedenia, resp. zápisom do stavebného denníka.
- 6) Dovoľujeme si Vás upozorniť, že v danej lokalite sa môžu nachádzať aj podzemné vedenia tretích osôb.
- 7) Žiadame dodržať ochranné pásma dotknutých elektrických zariadení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. a bezpečné vzdialenosti podľa príslušných technických noriem. Pri NN vzdušných vedeniach požadujeme dodržať manipulačný technický priestor 1 meter od krajného vodiča na každú stranu. Ochranné pásma Elektrickej stanice do 110 kV vonkajšieho vyhotovenia je 10 metrov od oplotenia alebo hranice objektu. Ochranné pásma Elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia 110 kV a viac je 30 metrov od oplotenia alebo hranice objektu.

- 8) V prípade súbehu 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.
- 9) Počas stavebných prác v blízkosti elektroenergetických zariadení SSD, je nevyhnutné dodržať všetky legislatívne opatrenia (vrátane ustanovení príslušných technických noriem) týkajúce sa bezpečnosti osôb, ochrany energetických zariadení a technického zhotovenia súbehov a križovaní.
- 10) V prípade akéhokoľvek poškodenia elektroenergetického zariadenia je túto skutočnosť pôvodca povinný neodkladne oznámiť na tel. číslo 0800159 000.
63. Stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia zákona o energetike, stavebného zákona, noriem STN a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
64. Stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem.
65. Ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP – distribúcia, a. s., Bratislava (ďalej len „SPP-D“), (p. Peter Tkáč, email: peter.tkac@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka.
66. Stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu.
67. Prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D.
68. Každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti.
69. SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení zákona o energetike pokutu vo výške 300 € až 150 000 €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov.
70. V zmysle § 79 zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.
71. V zmysle § 80 zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.
72. Existujúce zariadenia sietí elektronických komunikácií (ďalej len „SEK“) spoločností Slovak Telekom, a. s., Bratislava a/alebo DIGI SLOVAKIA, s. r. o., Bratislava sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 uvedeného zákona (o ochrane proti rušeniu).
73. Stavebník, alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer 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: marian.majtan@telekom.sk, 045/679 09 42.
74. V zmysle § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
75. V zmysle § 24 zákona č. 452/2021 Z. z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné zrealizovať prekládku SEK.
76. V textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a. s., a DIGI SLOVAKIA, s. r. o., o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
77. V prípade, ak sa na stavbou dotknutom území 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.
78. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
79. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vyjadrenie Slovak Telekom, a. s., Bratislava č. 6612612494 zo dňa 04. 05. 2026 stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

80. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a. s., a DIGI SLOVAKIA, s. r. o., na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
81. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a. s., a DIGI SLOVAKIA, s. r. o., na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a. s., na základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).
82. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK.
83. Slovak Telekom, a. s., ako poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát. Poskytnutie dát v elektronickej forme nezavahuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.
84. Všeobecné podmienky ochrany SEK
- 1) V prípade, že zámer stavebníka, 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, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a. s., povinný zabezpečiť:
 - ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a. s.,
 - vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia,
 - odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia.

V lokalite predmetnej stavby je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí iba zmluvný partner: Štefan Ratkovský, ratkovsky@zyry.sk, 0915 811596.
Upozornenie: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.
 - 2) Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:
 - pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
 - preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené,
 - upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu,
 - upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje),
 - aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia,
 - zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním),
 - bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 0800123777,
 - overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosti Slovak Telekom, a. s., a DIGI SLOVAKIA, s. r. o., nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia).

Upozornenie: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca Slovak Telekom, a. s.
 - 3) Dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.
85. Napojenie rekonštruovaného vjazdu bude plynulo pokračovať na existujúcu komunikáciu II/578.
86. Časť pozemku pod vjazdom po ukončení stavebných prác majetkovoprávne usporiadať.
87. Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudlo právoplatnosť.
88. Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stratí platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nebude stavba začatá.
89. Po ukončení stavebných prác v súlade s § 79 stavebného zákona stavebník podá stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby.
90. Podľa § 70 stavebného zákona stavebné povolenie, prípadne rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
- II. Požiadavky vyplývajúce z rozhodnutia Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, vydaného v zisťovacom konaní pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.05.2024, v ktorom je okrem iného uvedené: navrhovaná činnosť „Aptmánové domy Kremnické

vrchy“, ktorej účelom je výstavba troch apartmánových domov v rekreačnej oblasti Skalka na pozemkoch parciel CKN č. 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3 v k. ú. Kremnica, sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“).

- 1) Realizovať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti uvedených v bode č. 10 predloženého zámeru vrátane organizačných a prevádzkových opatrení.
- 2) Posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika podľa zákona č. 355/2007 Z. z.
- 3) Splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 odvieť samostatným potrubím do novonavrhovaných žúmp. Po dobudovaní a kolaudácii kanalizačného zberača (verejná kanalizácia) vyčistené splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 napojiť na verejnú kanalizáciu.
- 4) Vypracovať projekt sadových úprav, zatrávniť spevnené plochy, pri výsadbe navrhnúť pôvodné druhy drevín.
- 5) Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk odvieť cez vsakovaciu (ekologickú) dlažbu do podlažia.
- 6) Na zachytávanie (vsakovanie) dažďových vôd zo striech vybudovať terénne depresie – priehlbiny a veľkoobjemovú retenčnú nádrž na dažďovú vodu s prepadom do vsakovacieho zásobníka.
- 7) Zabezpečiť využitie solárnej energie inštaláciou fotovoltických panelov na strechách apartmánových domov.
- 8) Realizáciu inžinierskych sietí navrhnúť tak, aby nebolo potrebné rozkopávať príjazdovú komunikáciu a aby neboli v kolízii s drevinami.
- 9) Vykurovanie objektov zabezpečené tepelnými čerpadlami – riadiť smart systémom (meranie, regulácia,...).

Vyššie uvedené podmienky je stavebník povinný splniť v primeranom rozsahu pri príprave predmetnej stavby, ako aj pri jej uskutočňovaní, pri zohľadnení vyššie uvedenej objektovej skladby.

III. Vyjadrenia a námietky účastníkov konania:

mesto Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica – ako vlastník pozemku parc. č. CKN 3395/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 3961 m², katastrálne územie Kremnica, okres Žiar nad Hronom, list vlastníctva č. 1388, nemá námietky k rekonštrukcii vjazdu z cesty II/578 k bývalému hotelu Fortuna na pozemku parcelné číslo CKN 3395/4, katastrálne územie Kremnica (lokalita Skalka pri Kremnici), za nasledovných podmienok:

- počas realizácie je potrebné dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy, platné STN a EN,
- počas prác postupovať v súlade s projektovou dokumentáciou,
- uloženie stavebného materiálu a odpadu zo stavebných prác zabezpečí stavebník na pozemkoch vo svojom vlastníctve,
- stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach, majetku a zdraví. V prípade vzniknutej škody, ktorej nebolo možné zabrániť, stavebník poskytne náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody,
- napojenie rekonštruovaného vjazdu bude plynulo pokračovať na existujúcu komunikáciu II/578,
- časť pozemku pod vjazdom po ukončení stavebných prác majetkovoprávne usporiadať.

Stavebný úrad posúdil uvedené vyjadrenie podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona a požiadavkám vyhovel v záväzných podmienkach č. 1, 4, 7, 14, 85 a 86 stavebného povolenia, čím zaviazal stavebníka k ich plneniu.

- IV. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vydal podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov dňa 01. 12. 2025 pod číslom spisu OU-ZH-OSZP-2025/018115 rozhodnutie o udelení súhlasu na výrub drevín, ktorého podmienky musia byť rešpektované v plnom rozsahu.

Stavba je v súlade s platným Územným plánom mesta Kremnica, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Kremnici uznesením č. 218/1211 zo dňa 08. 11. 2012, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Odôvodnenie:

Dňa 11. 05. 2026 podal stavebník MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384, v konaní zastúpený na základe plnomocenstva spoločnosťou ROOFERS, s. r. o., so sídlom Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, IČO 47455331, na tunajšom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3, 3395/4, 3259/1, 3259/2 a 3250 v katastrálnom území Kremnica, v lokalite Skalka, doplnenú dodatkom k žiadosti zo dňa 15. 05. 2026 z dôvodu neúplnosti údajov v pôvodnej žiadosti.

O umiestnení predmetnej stavby rozhodol tunajší úrad rozhodnutím vydaným dňa 12. 08. 2025 pod č. OVaŽP2025/00334, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 09. 2025. Žiadosť bola ku dňu 16. 07. 2026 postupne doplnená o chýbajúce podklady.

O umiestnení stavby rozhodol tunajší úrad rozhodnutím vydaným dňa 12. 08. 2025 pod č. OVaŽP2025/00334, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 09. 2025.

K žiadosti boli postupne doložené nasledovné podklady:

- splnomocnenie pre spoločnosť ROOFERS, s. r. o., Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, IČO 47455331, zastúpenú Magdalénou Debnárik Luptákovou, konateľkou spoločnosti, na zastupovanie stavebníka v konaní súvisiacom s vydaním stavebného povolenia a na preberanie písomností týkajúcich sa predmetnej stavby, zo dňa 08. 08. 2023,
- projektová dokumentácia stavby v dvoch vyhotoveniach,
- územné rozhodnutie vydané mestom Kremnica dňa 12. 08. 2025 pod č. OVaŽP2025/00334,
- vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie stavebného povolenia „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona, vypracované v apríli 2026,
- zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 08. 07. 2026, uzatvorená medzi stavebníkom a mestom Kremnica, vlastníkom pozemku parc. č. C-KN 3395/4, z ktorej vyplýva pre stavebníka právo vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez časť uvedeného pozemku, ktorý vznikne odčlenením od predmetného pozemku na základe geometrického plánu,
- zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 08. 06. 2026, uzatvorená dňa 08. 06. 2026 medzi stavebníkom a spoločnosťou MISUCON s. r. o., Konventná 7, Bratislava, vlastníkom pozemku parc. č. C-KN 3250, z ktorej vyplýva pre stavebníka právo napojenia vodovodnej prípojky pre predmetnú stavbu na jestvujúce vodovodné potrubie vedené cez tento pozemok,
- kúpna zmluva uzatvorená dňa 19. 06. 2026 medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku parc. č. C-KN 3259/1, ktorým je Milan Sedláček, Zliechovská ulica 422/97, Košeca, na časť uvedeného pozemku, súvisiaceho s uskutočnením predmetnej stavby, v súlade s geometrickým plánom, ktorý tvorí prílohu tejto kúpnej zmluvy,
- kúpna zmluva na pozemok parc. č. C-KN 3259/2, uzatvorená dňa 19. 06. 2026 medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku, ktorým je Milan Sedláček, Zliechovská ulica 422/97, Košeca,
- zmluva o spolupráci – rozvoj distribučnej sústavy Z-D-2024-001830-00, uzatvorená medzi prevádzkovateľom distribučnej sústavy Stredoslovenskou distribučnou, a. s., Žilina a spoločnosťou MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, Šamorín, zo dňa 08. 01. 2025,
- súhlasné vyjadrenie mesta Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica, vlastníka pozemku parc. č. C-KN 3395/4, na ktorom bude uskutočnená obnova jestvujúceho vjazdu z cesty II/578, č. OSMM 2024/01161, 2024/013513, 2025/00228 zo dňa 03. 02. 2025,
- rozhodnutie Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie, č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie, č. OU-ZH-OSZP-2026/006686-004 zo dňa 07. 05. 2026,
- záväzné stanoviská Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy, č. OU-ZH-OSZP-2026/006650-003 zo dňa 15. 04. 2026 a č. OU-ZH-OSZP-2026/009403-002 zo dňa 20. 05. 2026,
- list Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-ZH-OSZP-2026/006595-003 zo dňa 01. 04. 2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-ZH-OSZP-2024/011036-002 zo dňa 16. 08. 2024,
- rozhodnutie Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny, č. OU-ZH-OSZP-2025/018115-002 zo dňa 01. 12. 2025,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny, č. OU-ZH-OSZP-2026/006844-002 zo dňa 15. 04. 2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, pozemkového a lesného odboru, oddelenia lesného hospodárstva č. OU-ZH-PLO2-2026/006721-003 zo dňa 19. 03. 2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-ZH-OCDPK-2026/012914-002 zo dňa 21. 07. 2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru krízového riadenia, č. OU-ZH-OKR-2026/006848-002 zo dňa 24. 03. 2026,
- záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, č. ORHZ-ZH1-2026/000291-002 zo dňa 15. 04. 2026,
- záväzné stanovisko mesta Kremnica, orgánu štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OVaŽP2026/00650 zo dňa 16. 07. 2026,

- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Banská Bystrica č. S-PUSR-005866/2026, Z-PUSR-023167/2026/RUS zo dňa 25. 03. 2026,
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a. s., Bratislava č. 07119/2/2026-OS-01 zo dňa 20. 04. 2026,
- vyjadrenie Banskobystrickej regionálnej správy ciest, a. s., Banská Bystrica, č. BBRSC/02483/2026-6 zo dňa 15. 05. 2026,
- stanovisko Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Sekcie majetku a infraštruktúry, Bratislava, č. SEMa-EL13/2-7-2092/2023 zo dňa 25. 10. 2023,
- záväzné vyjadrenie Stredoslovenskej distribučnej, a. s., Žilina č. 202604-SP-0299-1 zo dňa 26. 05. 2026,
- stanovisko CTS, s. r. o., Banská Bystrica, zo dňa 23. 04. 2026,
- vyjadrenia Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a. s., Banská Bystrica č. ZC7/125/2026 zo dňa 19. 03. 2026 a č. ZC7/629/2023 zo dňa 17. 10. 2023,
- vyjadrenie SPP – distribúcie, a. s., Bratislava č. TD/NS/0269/2026/SI zo dňa 24. 03. 2026,
- vyjadrenie Slovak Telekom, a. s., Bratislava č. 6612612494 zo dňa 04. 05. 2026,
- vyjadrenie Orange Slovensko, a. s., Bratislava č. 3730019154 zo dňa 20. 03. 2026,
- vyjadrenie Towercom, a. s., Bratislava, č. 4112/2023 zo dňa 17. 10. 2023,
- vyjadrenie DTnet Detva s. r. o., Lučenec, č. 23426 zo dňa 23. 04. 2026,
- vyjadrenie CETIN Networks, s. r. o., Bratislava zo dňa 07. 04. 2026.

Dňom podania návrhu bolo začaté stavebné konanie.

Návrh bol predmetom zisťovacieho konania v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie a pre zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ bolo Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.05.2024. Právoplatné rozhodnutie je zverejnené na www.enviroportal.sk. V uvedenom rozhodnutí je okrem iného uvedené: navrhovaná činnosť „Apartmánové domy Kremnické vrchy“, ktorej účelom je výstavba troch apartmánových domov v rekreačnej oblasti Skalka na pozemkoch parciel ČKN č. 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3 v k. ú. Kremnica, sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“). V procese povoľovania činnosti podľa osobitných predpisov je potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplývajú z odôvodnených stanovísk a pripomienok doručených k zámeru navrhovanej činnosti:

1. Realizovať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti uvedených v bode č. 10 predloženého zámeru vrátane organizačných a prevádzkových opatrení.
2. Posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika podľa zákona č. 355/2007 Z. z.
3. Splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 odvieť samostatným potrubím do novonavrhovaných žump. Po dobudovaní a kolaudácii kanalizačného zberača (verejná kanalizácia) vyčistené splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 napojiť na verejnú kanalizáciu.
4. Vypracovať projekt sadových úprav, zatrávniť spevnené plochy, pri výsadbe navrhnuť pôvodné druhy drevín.
5. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk odvieť cez vsakovaciu (ekologickú) dlažbu do podlažia.
6. Na zachytávanie (vsakovanie) dažďových vôd zo striech vybudovať terénne depresie – priehlbiny a veľkoobjemovú retenčnú nádrž na dažďovú vodu s prepadom do vsakovacieho zásobníka.
7. Zabezpečiť využitie solárnej energie inštaláciou fotovoltických panelov na strechách apartmánových domov.
8. Realizáciu inžinierskych sietí navrhnuť tak, aby nebolo potrebné rozkopávať príjazdovú komunikáciu a aby neboli v kolízii s drevinami.
9. Vykurovanie objektov zabezpečené tepelnými čerpadlami – riadiť smart systémom (meranie, regulácia,...).

Vyššie uvedené podmienky je stavebník povinný splniť v primeranom rozsahu pri príprave predmetnej stavby, ako aj pri jej uskutočňovaní pri zohľadnení vyššie uvedenej objektovej skladby.

Vyhodnotením podmienok určených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo preukázané, že stanovené podmienky boli splnené. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, vydal k stavebnému konaniu na stavbu „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2026/006686-004 zo dňa 07. 05. 2026, ktorým potvrdzuje súlad predloženej žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024.

Mesto Kremnica, ktoré je podľa § 117 stavebného zákona príslušným stavebným úradom, v súlade s ustanovením § 38 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a podľa § 58a ods. 4 stavebného zákona, zverejnilo dňa 18. 05. 2026 kópiu žiadosti o stavebné povolenie týkajúce sa stavby zo dňa 11. 05. 2026, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, doplnenú dodatkom k žiadosti zo dňa 15. 05. 2026 z dôvodu neúplnosti údajov v pôvodnej žiadosti, bez príloh na úradnej tabuli mesta Kremnica a na svojom webovom sídle <https://www.kremnica.sk>.

V zmysle ustanovení § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení „Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania“.

Mesto Kremnica ako príslušný stavebný úrad a zároveň príslušný správny orgán na vyberanie správnych poplatkov na úseku stavebnej správy podľa § 1 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnych poplatkoch“), listom č. OVaŽP2026/00514 zo dňa 03. 06. 2026 vyzvalo stavebníka podľa § 8 ods. 1 zákona o správnych poplatkoch na zaplatenie správneho poplatku vo výške 18000 € za podanie vo veci predmetnej žiadosti. Správny poplatok bol dňa 22. 06. 2026 uhradený na účet mesta Kremnica.

Podkladom pre vydanie stavebného povolenia boli tiež nasledovné podklady:

- kópia katastrálnej mapy,
- výpisy z listov vlastníctva č. 662, 1388 – čiastočný, 3058 a 3046 pre katastrálne územie Kremnica.

Pozemky parc. č. C-KN 3264, C-KN 3265/1, C-KN 3265/2 a C-KN 3265/3 v katastrálnom území Kremnica, evidované na liste vlastníctva č. 662, sú vo výlučnom vlastníctve spoločnosti MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384.

Pozemok parc. č. C-KN 3395/4 v katastrálnom území Kremnica, evidovaný na liste vlastníctva č. 1388, je vo vlastníctve mesta Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica, IČO 00320781, s ktorým stavebník uzatvoril zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 08. 07. 2026, z ktorej vyplýva pre stavebníka právo vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez časť uvedeného pozemku, ktorý vznikne odčlenením od predmetného pozemku na základe geometrického plánu.

Vlastníkom pozemkov parc. č. C-KN 3259/1 a C-KN 3259/2 v katastrálnom území Kremnica, evidovaných na liste vlastníctva č. 3058, je Milan Sedláček, Zliechovská ulica 422/97, Košeca, s ktorým stavebník uzatvoril dňa 19. 06. 2026 kúpnu zmluvu na časť pozemku parc. č. 3259/1, v súlade s geometrickým plánom, ktorý tvorí prílohu tejto kúpnej zmluvy a kúpnu zmluvu na pozemok parc. č. C-KN 3259/2.

Vlastníkom pozemku parc. č. C-KN 3250 v katastrálnom území Kremnica, evidovaného na liste vlastníctva č. 3046, je spoločnosť MISUCON s. r. o., Konventná 7, Bratislava, s ktorou dňa 08. 06. 2026 stavebník uzatvoril zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, z ktorej vyplýva pre stavebníka právo napojenia vodovodnej prípojky pre predmetnú stavbu na jestvujúce vodovodné potrubie vedené cez tento pozemok.

Stavebný úrad oznámením zo dňa 16. 07. 2026 pod číslom spisu OVaŽP2026/00514 oznámil v súlade s ustanovením § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad na posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. V oznámení boli účastníci konania upovedomení, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť v súlade s ustanovením § 61 ods. 3 stavebného zákona najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. Zároveň upozornil v súlade s ustanovením § 61 ods. 6 stavebného zákona dotknuté orgány, že svoje stanoviská môžu oznámiť v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Stavebný úrad účastníkov konania a dotknuté orgány poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. V zákonom stanovenej lehote si účastníci konania a dotknuté orgány neuplatnili námietky.

Stavebný úrad podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona posúdil vyjadrenie účastníka konania Mesta Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica, pod č. OSM 2024/01161, 2024/01513, 2025/00228 zo dňa 03. 02. 2025, doručené stavebnému úradu v priebehu konania a rozhodol o požiadavkách vyplývajúcich z uvedeného vyjadrenia tak, ako je uvedené v bode III. stavebného povolenia.

V stavebnom konaní stavebník predložil stavebnému úradu k žiadosti všetky náležitosti podľa § 8 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených § 62 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu určené vo vyhláške 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.

Stavba je v súlade s platným Územným plánom mesta Kremnica, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Kremnici uznesením č. 218/1211 zo dňa 08. 11. 2012, v znení neskorších zmien a doplnkov.

K projektovej dokumentácii a k uskutočneniu stavby sa vyjadrili dotknuté orgány: Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Okresný úrad Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor, Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor krízového riadenia, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiari nad Hronom, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, mesto Kremnica, orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry, Bratislava, Banskobystrická regionálna správa ciest, a. s., Banská Bystrica, CTS, s. r. o., Banská Bystrica, Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Banská Bystrica, Stredoslovenská distribučná, a. s., Žilina, SPP – distribúcia, a. s., Bratislava, Slovak Telekom, a. s., Bratislava, Orange Slovensko, a. s., Bratislava (MICHLOVSKÝ, spol. s r. o., ÚC 2 – údržbové centrum Banská Bystrica), Towercom, a. s., Bratislava, O2 Networks, s. r. o., Bratislava, DTnet Detva s. r. o., Lučenec. Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné, podmienky pre uskutočnenie stavby vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí týkajúce sa povoľovaných stavebných objektov uvedených vo výrokovej časti sú v plnom rozsahu uvedené v podmienkach rozhodnutia, okrem tých podmienok dotknutých orgánov, ktoré už boli ku dňu vydania rozhodnutia splnené, čo bolo v priebehu stavebného konania preukázané doloženými podkladmi.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a na základe zistených skutočností rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavba žumpy sa povoľuje na dobu určitú, t. j. do doby vybudovania a zrealizovania verejnej kanalizácie s koncovkou vo verejnej ČOV, resp. bude predĺžený kanalizačný zberač a stavba bude uvedená do prevádzky, kedy bude potrebné žumpu odstaviť a napojiť na verejnú kanalizáciu.

Stavebník uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok 18000 € podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal – mesto Kremnica.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok.

Mgr. Ing. Martin Novodomec
primátor mesta

Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 69 ods. 3 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Kremnica až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa

.....

odtlačok pečiatky, podpis

Príloha pre stavebníka
overená projektová dokumentácia

Rozhodnutie sa doručí

1. ROOFERS, s. r. o., so sídlom Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, zastupujúca MaDTech, s. r. o., Hlavná 47, Šamorín
2. Mesto Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica
3. Milan Sedláček, Zliechovská ulica 422/97, Košeca
4. MISUCON s. r. o., Konventná 7, Bratislava
5. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava
6. Enviplan, s. r. o., Cyprichova 1, Bratislava
7. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P. O. BOX 218, Bratislava
8. FMK project partners, s. r. o., Dukelských hrdinov 28/9, Žiar nad Hronom, Ing. Katarína Fronková – zodpovedný projektant

Na vedomie

1. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom
 - orgán štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie
 - orgán štátnej vodnej správy
 - orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie
 - orgán štátnej správy odpadového hospodárstva
2. Okresný úrad Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom
3. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, M. Chrásteka 586/27, Žiar nad Hronom
4. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor krízového riadenia, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiari nad Hronom, Ulica Cyrila a Metoda 357/23, Žiar nad Hronom
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, Ulica SNP 127, Žiar nad Hronom
7. Mesto Kremnica, Štefánikovo námestie 1/1, Kremnica
 - orgán štátnej správy ochrany ovzdušia
 - orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií,
8. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná ulica 239/8, Banská Bystrica
9. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, Bratislava
10. Technická inšpekcia, a. s., Tomášikova 64, Bratislava
11. Banskobystrická regionálna správa ciest, a. s., Majerská cesta 94, Banská Bystrica
12. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Žiari nad Hronom, Okresný dopravný inšpektorát v Žiari nad Hronom, M. Chrásteka 586/27, Žiar nad Hronom
13. Stredoslovenská distribučná, a. s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina
14. CTS s. r. o., Námestie slobody 6208/4, Banská Bystrica
15. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Partizánska cesta 5, Banská Bystrica
16. SPP – distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, Bratislava
17. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, Bratislava
18. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, Bratislava
19. Towercom, a. s., Cesta na Kamzík 14, Bratislava
20. CETIN Networks, s. r. o., Pribinova 40, Bratislava
21. DTnet Detva s. r. o., Adyho 14, Lučenec

Po nadobudnutí právoplatnosti

1. ROOFERS, s. r. o., so sídlom Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, zastupujúca MaDTech, s. r. o., Hlavná 47, Šamorín
2. Okresný úrad Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, Ulica SNP 118, Žiar nad Hronom