

Číslo spisu: OVaŽP2025/00334
Vybavuje: Rajchmanová

V Kremnici dňa 12. 08. 2025

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ 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, 967 01 Kremnica, IČO 47455331, podala dňa 10. 02. 2025 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. C-KN 3264, C-KN 3265/1, C-KN 3265/2 a C-KN 3265/3 v katastrálnom území Kremnica, v lokalite Skalka, ktorá je členená na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY
SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA
SO 05.1. TRAFOSTANICA
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 2
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 3
OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH
ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV
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 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ
SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej)
SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01- SO.03
SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PŮVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMICKÉHO POTOKA
SO 09.4. ŽUMPA
PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU
PS 01.1. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
PS 01.2. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
PS 01.3. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU
PS 02.1. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
PS 02.2. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
PS 02.3. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE
PS 03.1. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
PS 03.2. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
PS 03.3. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
PS 04 ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE
PS 04.1. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
PS 04.2. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
PS 04.3. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
PS 05 VNÚTORNÝ VODOVOD
PS 05.1. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ

PS 05.2. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 05.3. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 06 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA
 PS 06.1. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 06.2. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 06.3. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 07 POŽIARNA OCHRANA

Dňom podania návrhu bolo začaté územné 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 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 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 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“). V procese povoľovania činnosti podľa osobitných predpisov je potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli z odôvodnených stanovísk a pripomienok doručených k zámeru navrhovanej činnosti.

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, vydal k stavbe „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v k. ú. Kremnica záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024, v ktorom je okrem iného uvedené, že orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie nebude vydávať záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povoľovacie konania vydávané podľa osobitného predpisu, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko, rozhodnutie v zisťovacom konaní alebo rozhodnutie z konania o podnete, vydané podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2015, vrátane jeho podmienok a opatrení. Na základe uvedeného povoľujúci orgán rozhodne bez záväzného stanoviska príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

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, prerokovalo návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona. Posúdilo návrh podľa § 37 stavebného zákona, zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a vyhodnotilo vyjadrenia a námietky účastníkov konania.

Na základe toho podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

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

v členení na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

Stavebné objekty:

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY
SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA
SO 05.1. TRAFOSTANICA
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 2
SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 3
OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH
ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV
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 DAŽDOVÁ
 SO 08.1. KANALIZÁCIA DAŽDOVÁ ZO STRIECH A TERÉNNYCH DEPRESÍ PODZEMNÁ
 SO 08.2. NAVRHOVANÉ PREPADOVÉ POTRUBIE Z RETENČNEJ NÁDRŽE - VSAKOVANIE
 SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ
 SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej)
 SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01- SO.03
 SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PÔVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMNICKEHO POTOKA
 SO 09.4. ŽUMPA

Prevádzkové súbory:

PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU
 PS 01.1. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 01.2. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 01.3. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU
 PS 02.1. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 02.2. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 02.3. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE
 PS 03.1. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 03.2. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 03.3. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 04 ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE
 PS 04.1. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 04.2. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 04.3. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 05 VNÚTORNÝ VODOVOD
 PS 05.1. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 05.2. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 05.3. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 06 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA
 PS 06.1. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 06.2. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 06.3. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA
 PS 07 POŽIARNA OCHRANA

pre navrhovateľa: MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384

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

tak, ako je to zakreslené v situácii v mierke 1:250, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto územného rozhodnutia pre navrhovateľa.

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 a riešenie zelene. Pred realizáciou navrhovanej stavby bude potrebné uskutočniť asanáciu jestvujúcej stavby hotela Fortuna, postavenej v 60. až 70. rokoch 20. storočia na rekreačné účely, nakoľko už nevyhovuje platným teplotným normám a je v zlom stavebno-technickom stave (rozhodnutie o povolení odstránenia stavby vydané mestom Kremnica pod č. OVaŽP2024/00656 zo dňa 17. 10. 2024). V projekte sa uvažuje so zachovaním jestvujúcej prístupovej komunikácie a prípojok inžinierskych sietí.

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 ±0,000, prestrešených sedlovou strechou. Každý z objektov pozostáva z jedného podzemného podlažia, štyroch nadzemných podlaží a podkrovia. Každý objekt – apartmánový dom má jedno obslužné schodisko s výťahom – vertikálne komunikačné jadro, ktoré prebieha až do podzemného podlažia, kde sa nachádza parkovanie (jedno parkovacie miesto pre jeden apartmán). 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, ...). Na každom podlaží sa nachádzajú štyri troj-izbové apartmány, pričom ku každému prislúcha skladový priestor – pivnica, prístupný zo spoločnej chodby. Dve takéto pivnice sa nachádzajú aj v 1.PP. Apartmány nad sebou sú vždy identické, pričom podkrovné apartmány sú dispozične riešené iným spôsobom. V návrhu bola rešpektovaná orientácia jednotlivých apartmánov smerom na západnú až južnú stranu, naopak priestory príslušenstva apartmánov sú orientované na východnú až severnú stranu. Každý apartmán má lodžiu. Presvetlenie podkrovných apartmánov je zabezpečené strešnými oknami a vikiermi.

Predmetom riešenia slaboprúdových rozvodov bude zabezpečenie technického vybavenia a zabezpečenia predmetných budov a areálu (kamerový systém, internetové pokrytie, príprava TV rozvodov, zabezpečenie budov, prípadne jednotlivých priestorov a okolia budov).

Zdroj energie pre potreby ústredného vykurovania, respektíve chladenia, využívaný na udržiavanie požadovanej interiérovej teploty v riešených priestoroch a ohrev teplej vody v apartmánových domoch, bude kombinovaný z viacerých samostatných technologických celkov, ktoré využívajú primárne obnoviteľné zdroje energie. Hlavným zdrojom energie budú tepelné čerpadlá, pracujúce v systéme vzduch – voda, ktoré budú odoberať energiu z okolitého prostredia. Taktiež sa uvažuje s umiestnením fotovoltických panelov na západné spádnicie strešných rovín jednotlivých apartmánových domov, ktoré budú zabezpečovať zdroj elektrickej energie (podpora zdroja vykurovania a ohrevu vody, zdroj elektrickej energie pre spoločné rozvody a jednotlivé apartmány, nespotrebovaná energia – riešenie pripojiteľnosti do distribúcie).

Hlavný vykurovací systém budú tvoriť konvenčné vykurovacie telesá, ktoré budú v určených priestoroch doplnené o podlahové vykurovanie. V každom apartmáne sa tiež uvažuje s umiestnením krbovej vložky na spaľovanie dendromasy.

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.

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ

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:	584,00 m ²
Úžitková plocha:	1912,70 m ²
Plocha lodží:	316,90 m ²
Plocha spoločných priestorov:	747,15 m ²
Počet garážových státí:	20
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR

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:	584,00 m ²
Úžitková plocha:	1912,70 m ²
Plocha lodží:	316,90 m ²
Plocha spoločných priestorov:	747,15 m ²
Počet garážových státí:	20
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ

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:	584,00 m ²
Úžitková plocha:	1912,70 m ²
Plocha lodží:	316,90 m ²
Plocha spoločných priestorov:	747,15 m ²

Počet garážových státí:	20
Ubytovacia kapacita:	80 osôb

Spolu úžitková plocha SO 01 + SO 02 + SO 03:	5738,10 m²
Spolu ubytovacia kapacita:	240 osôb

SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY

Počet parkovacích státí pre vozidlá skupiny 1: 84 ks

z toho:

- kolmých parkovacích státí: 84 ks
- garážové státie: 60 ks
- vonkajšie státie: 24 ks
- kolmých státí pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie 3 ks

V súčasnosti je riešené územie prístupné jestvujúcim vjazdom z cestnej komunikácie II/578, ktorý z pohľadu umiestnenia zostane pôvodný. Prístupová cesta je vedená v troch trasách. Pozdĺž jestvujúcej prístupovej komunikácie, ktorá bude upravená, sú po ľavej aj pravej strane navrhnuté parkovacie miesta kolmo na komunikáciu. Vytvorenie parkovacích miest po pravej strane komunikácie si vyžaduje realizáciu železobetónového oporného múru, vzhľadom na terénne nerovnosti a sklon terénu. Pešia doprava je riešená len v rámci priestoru parkoviska a okolia apartmánových domov s tým, že je plynule napojená na stávajúci systém dopravy územia.

Súčasťou každého apartmánového domu je hromadná garáž pre 20 vozidiel, čo predstavuje 60 odstavných miest v hromadných garážach a ďalších 24 parkovacích miest kolmo na trasu komunikácie.

Povrch spevnených plôch navrhovaných ciest je z asfaltového betónu. Pre novonavrhované spevnené plochy parkovísk je navrhnuté použitie ekologickej dlažby (napr. EKOgreen), pre novonavrhované chodníky je navrhnuté použitie ekologickej dlažby (napr. EKODrain). Odvodnenie spevnených plôch novonavrhovaných ciest, spevnených plôch parkovísk a chodníkov nie je navrhované. Zrážkové vody z ciest budú zvedené voľne na okolitý terén pomocou základného priečného 2,5 % sklonu vozovky, kde budú vsakovať do podlažia na pozemku investora. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk budú cez navrhovanú vsakovaciu dlažbu vsakovať do podlažia. Na ochranu spodných vôd pre eventúalnym únikom ropných látok z parkovacích státí je v konštrukcii týchto plôch osadená hydrofóbná netkaná textília REO Fb. Zrážkové vody z chodníkov budú cez navrhovanú vsakovaciu dlažbu vsakovať do podlažia. Priečny sklon parkoviska a spevnenej plochy je 2 %, chodníkov 2,0 %.

SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA

SO 05.1. TRAFOSTANICA

SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1

SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 2

SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 3

OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH

ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV

Pre napojenie stavby na elektrickú energiu bude uskutočnená prestavba VN trafostanice vrátane VN prípojky. Potrebné bude vybudovať NN káblový rozvod vrátane rozpojovacích skríň PRIS, umiestnených na fasádu objektu pred vchodom do apartmánových domov, z ktorých budú následne napojené združené elektromerové rozvádzač RE.

Vonkajšie osvetlenie je navrhnuté realizovať pouličnými svietidlami osadenými na výložníku. Napojené budú zo spoločných priestorov apartmánových domov.

Pre nabíjanie elektromobilov bude v rámci stavebnej pripravenosti predpripravená chránička pre kábel, vedená zo združených rozvádzačov RE k parkovaciemu miestu, ktoré bude zadefinované v ďalšej fáze projektu, ako aj káblová trasa.

SO 06 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

SO 06.1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA (obnova jestvujúcej)

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

Projekt rieši napojenie apartmánových domov na vodovodné potrubie v správe spoločnosti CTS s.r.o., Partizánska cesta 3, Banská Bystrica. Využitie bude potrubie jestvujúcej vodovodnej prípojky, ktoré sa v mieste križovania s vodovodným potrubím v správe spoločnosti CTS s.r.o., Partizánska cesta 3, Banská Bystrica, na toto potrubie napojí. Na vodovodnej prípojke bude osadená nová vodomerná šachta s vodomernou súpravou. K budúcim stavbám sa vybuduje vodovod, ktorý bude slúžiť pre dodávku pitnej vody a tiež požiarnej vody, z toho istého zdroja.

SO 07 ZÁSOBOVANIE POŽIARNOU VODOU

Na vodovodnom potrubí bude realizovaný nový nadzemný hydrant DN 100, voľne prístupný po prístupovej komunikácii pre hasičskú techniku.

SO 08 KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ**SO 08.1. KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ ZO STRIECH A TERÉNNYCH DEPRESÍ PODZEMNÁ****SO 08.2. NAVRHOVANÉ PREPADOVÉ POTRUBIE Z RETENČNEJ NÁDRŽE - VSAKOVANIE**

Odvodnenie strešných rovín a odvádzanie zrážkových vôd bude riešené samostatným gravitačným kanalizačným systémom a bude realizované vonkajším dažďovým odpadovým potrubím. Všetky zrážkové vody zo strešných rovín budú zvedené novonavrbovaným kanalizačným systémom, pričom pôjde o kombináciu viacerých systémov slúžiacich na zabezpečenie dosiahnutia optimálneho zadržiavania vody v území – terénne depresie (vsakovanie vody do pôdy, terénne priehlbiny), retenčné nádrže, vsaky z retenčnej nádrže. Voda z retenčných nádrží bude tiež využívaná na polievanie zelených plôch. Nádrž bude vybavená čerpacím zariadením na využívanie dažďovej vody. Pred akumulácnou nádržou bude navrhnutá filtračno usadzovacia šachta určená na zachytávanie mechanických nečistôt z prúdu tečúcej vody. Nevyužitá dažďová voda bude odvádzaná do samostatného vsakovacieho zariadenia situovaného na pozemku investora a bude voľne vsakovať do podlažia. Vsakovanie bude realizované pomocou drenážneho systému s požadovanou retenciou. Navrhnuté sú tri terénne depresie – terénne priehlbiny určené pre vsakovanie dažďovej vody.

SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ**SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej) 96,00 m²****SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01- SO.03****SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PÔVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMICKÉHO POTOKA****SO 09.4. ŽUMPA – zastavaná plocha 6,00 m²**

Splaškové vody z objektov apartmánových domov SO 01 a SO 02 budú gravitačným kanalizačným systémom zvedené do žump s maximálnym objemom 120 m³. Splaškové vody z objektu apartmánového domu SO 03 budú gravitačným kanalizačným systémom zvedené do priestoru existujúcej ČOV a následne jestvujúcim kanalizačným potrubím do hlavného kanalizačného zberača, ktorý odvádzajú vyčistenú odpadovú vodu z viacerých objektov na Skalke a je vyústený do miestneho bezmenného potoka (toto riešenie je možné z dôvodu porovnateľných bilancií množstva splaškových odpadových vôd z pôvodného hotela Fortuna a apartmánového domu SO 03). Splašková kanalizácia bude odvádzaná novým a čiastočne aj pôvodným kanalizačným potrubím. Možnosť využitia pôvodných kanalizačných potrubí bude v ďalšom stupni projektovej dokumentácie potvrdená hydrotechnickým výpočtom. Z dôvodov opotrebovanosti bude pôvodná ČOV nahradená.

Návrh rieši tiež prípravu gravitačného kanalizačného systému pre odvedenie všetkých splaškových odpadových vôd do ČOV, v prípade, že bude z kapacitných dôvodov možné pripojiť na kanalizačný zberač všetky objekty (SO 01 a SO 02).

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 (Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Kremnica, schválené Mestským zastupiteľstvom v Kremnici uznesením č. 53/2302 zo dňa 02. 02. 2023).

1. Pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby sa navrhovateľovi podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená tak, ako je to zakreslené v situácii v mierke 1:250 projektovej dokumentácie pre územné konanie, ktorú vypracovala v septembri 2023 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.

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ – stavba obdĺžnikového pôdorysu s pôdorysnými rozmermi 16900 mm x 34550 mm, s výškou hrebeňa sedlovej strechy 19,00 m od ±0,000 na úrovni 1. nadzemného podlažia, bude umiestnená na pozemku parc. č. C-KN 3265/1 v katastrálnom území Kremnica; severovýchodná stena bude v najmenšej vzdialenosti 5,00 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, severozápadná stena bude v najmenšej vzdialenosti 18,43 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, juhozápadná stena bude v najmenšej vzdialenosti 24,05 m od navrhovaného stavebného objektu SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264. Osadenie 1. nadzemného podlažia objektu je na kóte ±0,000 = 1152,50 m n. m.

SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR – stavba obdĺžnikového pôdorysu s pôdorysnými rozmermi 16,90 m x 34,55 m, s výškou hrebeňa sedlovej strechy 19,00 m od ±0,000 na úrovni 1. nadzemného podlažia, bude umiestnená na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica; severozápadná stena bude v najmenšej vzdialenosti 2,50 m od hranice pozemku parc. č. C-

KN 3265/4, juhozápadná stena bude v najmenšej vzdialenosti 5,25 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, juhovýchodná stena bude v najmenšej vzdialenosti 29,97 m od navrhovaného stavebného objektu SO 03 na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264. Osadenie 1. nadzemného podlažia objektu je na kóte $\pm 0,000 = 1149,70$ m n. m.

SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM SKALKA – stavba obdĺžnikového pôdorysu s pôdorysnými rozmermi 16900 mm x 34550 mm, s výškou hrebeňa sedlovej strechy 19,00 m od $\pm 0,000$ na úrovni 1. nadzemného podlažia, bude umiestnená na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica; severovýchodná stena bude v najmenšej vzdialenosti 26,80 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, juhovýchodná stena bude v najmenšej vzdialenosti 5,28 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, juhozápadná stena bude v najmenšej vzdialenosti 30,07 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1, severozápadná stena bude vo vzdialenosti 23,85 m od navrhovaného stavebného objektu SO 01 na pozemku parc. č. C-KN 3265/1. Osadenie 1. nadzemného podlažia objektu je na kóte $\pm 0,000 = 1148,95$ m n. m.

SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY – umiestnenie na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica; plocha komunikácií 780 m², plocha chodníkov 388 m², odstavné plochy 337 m². Výškové vedenie cesty v plnej miere rešpektuje výškové vedenie jestvujúceho terénu ako i vstupy do riešených objektov. Šírka jazdných pruhov je 2 x 3,00 m, šírka započítavaná do voľnej šírky komunikácie je 2 x 0,50 m. Stojiská pre parkovanie majú rozmery 2,5 m x 5,0 m a stojiská E15 majú rozmery 3,5 m x 5,0 m. Železobetónový oporný múr s dĺžkou 52,4 m a so šírkou 0,4 m bude umiestnený pozdĺž parkovacích miest po pravej strane komunikácie, vo vzdialenosti 18,26 m od pozemku parc. č. C-KN 3259/1 na južnej strane a na hranici s pozemkom parc. č. C-KN 3259/1 na východnej strane, kde sa postupne bude od hranice pozemku odkláňať smerom k stavebnému objektu SO 01 Apartmánový dom Flochová.

SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA – SO 05.1. TRAFOSTANICA, SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1, SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 2, SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 3, OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH, ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV – umiestnenie na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica; trafostanica s pôdorysnými rozmermi 2,00 m x 3,00 m bude umiestnená na pozemku parc. č. C-KN 3265/1 vo vzdialenosti 0,76 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3265/4 a vo vzdialenosti 13,9 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1 na severovýchodnej strane.

SO 06 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU – SO 06.1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA (obnova jestvujúcej), SO 06.2. VODOVODNÁ PRÍPOJKA K SO.01- SO.03 – umiestnenie na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica.

SO 07 ZÁSOBOVANIE POŽIARNOU VODOU – umiestnenie vonkajšieho požiarneho hydrantu DN 100 na pozemku parc. č. 3264 v katastrálnom území Kremnica.

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 – umiestnenie na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1 a 3264 v katastrálnom území Kremnica; terénne depresie – terénne priehlbiny budú umiestnené na pozemku parc. č. C-KN 3265/1 a to pri severozápadnom nároží stavebného objektu SO 01 Apartmánový dom Flochová vo vzdialenosti 12,58 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3265/4, pri juhozápadnom nároží stavebného objektu SO 02 Apartmánový dom Velestúr vo vzdialenosti 18,03 m od hranice pozemku parc. č. 3259/1, pri juhovýchodnom nároží stavebného objektu SO 03 Apartmánový dom Skalka vo vzdialenosti 4,92 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1; retenčná nádrž bude umiestnená pri severozápadnom nároží stavebného objektu SO 03 Apartmánový dom Skalka vo vzdialenosti 20,81 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1; vsakovacie zariadenie bude umiestnené na pozemku parc. č. C-KN 3265/1 na juhozápadnej strane stavebného objektu SO 03 Apartmánový dom Skalka vo vzdialenosti 14,06 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3259/1 a vo vzdialenosti 1,15 m od hranice pozemku parc. č. C-KN 3265/2.

SO 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej), SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01 - SO.03, SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PŮVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMICKÉHO POTOKA, SO 09.4. ŽUMPA – umiestnenie na pozemkoch parc. č. C-KN 3265/1, 3264 a 3265/2 v katastrálnom území Kremnica; žumpy s objemom 4x 60 m³ budú umiestnené na juhozápadnej strane stavebného objektu SO 01 Apartmánový dom Flochová, v najmenšej vzdialenosti 5 m od objektu apartmánového domu; obnovená ČOV bude na mieste jestvujúcej ČOV na pozemku parc. č. C-KN 3265/2.

2. Napojenie na elektrickú energiu: z novovybudovanej VN trafostanice vrátane VN prípojky, napojenej na rozvodnú sieť SSD, a. s., Žilina;
napojenie na vodu: na vodovodné potrubie v správe spoločnosti CTS s.r.o., Partizánska cesta 3, Banská Bystrica, v mieste križovania s potrubím jestvujúcej vodovodnej prípojky. Na vodovodnej prípojke bude osadená nová vodomerná šachta s vodomernou súpravou;

napojenie na kanalizáciu: Splaškové vody z apartmánového domu SO 03 budú gravitačným kanalizačným systémom zvedené do priestoru existujúcej ČOV, ktorá bude nahradená novou, a následne jestvujúcim kanalizačným potrubím do hlavného kanalizačného zberača, s vyústením do miestneho bezmenného potoka. Splaškové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 budú gravitačným kanalizačným systémom zvedené do žump s maximálnym objemom 120 m³. Gravitačný kanalizačný systém sa pripraví pre odvedenie všetkých splaškových odpadových vôd do ČOV, v prípade, že bude z kapacitných dôvodov možné pripojiť na kanalizačný zberač všetky objekty (SO 01 a SO 02). Zrážkové vody zo strešných rovín budú zvedené novonavrhaným kanalizačným systémom s vyústením do troch terénnych depresíí, s prepadom do retenčnej nádrže a vsakovacieho zásobníka. Zrážkové vody z ciest budú zvedené voľne na okolitý terén pomocou priečneho sklonu. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk a chodníkov budú cez navrhovanú vsakovaciu dlažbu vsakovať do podlažia (v konštrukcii parkovísk bude osadená hydrofóbná netkaná textília REO Fb);

vykurovanie: hlavný vykurovací systém budú tvoriť konvenčné vykurovacie telesá, doplnené v určených priestoroch o podlahové vykurovanie. Hlavným zdrojom energie pre vykurovanie a ohrev TÚV budú tepelné čerpadlá, pracujúce v systéme vzduch – voda, odoberajúce energiu z okolitého prostredia. Podporným zdrojom vykurovania a ohrevu vody, zdrojom elektrickej energie pre spoločné rozvody a jednotlivé apartmány, budú fotovoltické panely umiestnené na západné spádnice strešných rovín jednotlivých apartmánových domov. V každom apartmáne sa uvažuje s umiestnením krbovej vložky na spaľovanie dendromasy;

dopravné napojenie: prístupovou cestou vedenou v troch trasách; jestvujúca prístupová komunikácia, napojená jestvujúcim vjazdom z cestnej komunikácie II/578, bude upravená.

3. Stavba bude umiestnená tak, ako je to zakreslené v situácii v mierke 1:250 projektovej dokumentácie pre územné konanie, ktorú vypracovala v septembri 2023 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.
4. Podmienky vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov:

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, č. OU-ZH-OSZP-2024/011298-002 zo dňa 14. 08. 2024:

- 1) Podľa § 36 ods. 2 vodného zákona komunálne odpadové vody, ktoré vznikajú v aglomeráciách nad 2000 ekvivalentných obyvateľov, sa musia odvádzať a prejsť čistením len verejnou kanalizáciou. Tam, kde výstavba verejnej kanalizácie nepredstavuje prínos pre životné prostredie alebo vyžaduje neprimerane vysoké náklady, možno použiť individuálne systémy alebo iné primerané systémy, ktorými sa dosiahne rovnaká úroveň ochrany životného prostredia ako pri odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou. Takýmito systémami sú najmä vodotesné žumpy alebo malé čistiarne odpadových vôd. V zmysle § 36 ods. 4 vodného zákona povolenie na stavbu iného primeraného systému alebo individuálneho systému možno vydať len na dobu určitú.
S navrhovaným individuálnym riešením odvedenia splaškových odpadových vôd vrátane ich prečistenia v ČOV možno súhlasiť, ale len za podmienky, že hodnoty vypúšťaných prečistených splaškových odpadových vôd budú v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení – emisnými požiadavkami nariadenia vlády (príloha č. 6, časť A.1).
- 2) Projektová dokumentácia pre stavebné konanie bude spracovaná v zmysle § 58 stavebného zákona oprávnenou osobou a v súlade s § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (napr. doplnený bude typ a výkon navrhovanej ČOV, režim chodu navrhovanej čistiarne, garantované hodnoty vypúšťaných vyčistených splaškových odpadových vôd, parametre navrhovaných kanalizácií – dĺžky..).
- 3) V projektovej dokumentácii riešiť návrh odstránenia existujúcej ČOV.
- 4) Zabezpečiť zachytávanie plávajúcich látok vo vodách z povrchového odtoku v zmysle § 36 ods. 17 vodného zákona.
- 5) 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.
- 6) Konkrétne stavebno-technické riešenie vsakovacieho objektu odporúčame navrhnuť na základe hydrogeologického posudku.
- 7) Projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predložiť orgánu štátnej vodnej správy na vyjadrenie podľa § 28 vodného zákona.

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-ZH-OSZP-2024/011036-002 zo dňa 16. 08. 2024:

- 1) 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.
- 2) Odpady, ktoré vzniknú pri realizácii stavby, prednostne použiť na ďalšie využitie pre potreby investora.
- 3) 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 evidencnej a ohlasovacej povinnosti.
- 4) Pri nakladaní s odpadmi je potrebné rešpektovať hierarchiu odpadového hospodárstva podľa § 6 zákona o odpadoch.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) S komunálnymi odpadmi počas užívania stavby nakladať v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia príslušnej obce/mesta.
- 9) 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 tohto vyjadrenia.

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie, č. OU-ZH-OSZP-2024/011291-002 zo dňa 15. 08. 2024:

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).

Okresný úrad Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor, oddelenie lesného hospodárstva, č. OU-ZH-PLO2-2023/015266-010 zo dňa 13. 11. 2023:

- 1) Pri výstavbe a následnom užívaní stavby nedôjde k neoprávnenému používaniu lesných pozemkov, poškodeniu lesných porastov ani k inému narušeniu záujmov lesného hospodárstva.
- 2) 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.
- 3) Investor vykoná opatrenia, ktorými zabezpečí stavbu pred škodami, ktoré by mohlo spôsobiť zosúvanie zeminy, padanie kameňov, stromov a konárov z lesných pozemkov.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiari nad Hronom, č. RUVZZH/OHŽPZ/1802/6667/2023 zo dňa 02. 11. 2023:

- 1) 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.
- 2) Zabezpečiť, aby svetlá výška obytných miestností bola najmenej 2,60 m a v podkroví najmenej 2,40 m. Uvedené je v súlade s bodom 8.3.2 STN 73 4301: 2021.
- 3) 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.
- 4) Zabezpečiť účinné nútené vetranie všetkých priestorov, ktoré nemajú navrhnuté prirodzené vetranie.
- 5) 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.

Upozorňujeme účastníka konania, že 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.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, č. ORHZ-ZH1-2023/000369-002 zo dňa 31. 10. 2023:

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa stavebného zákona.

Mesto Kremnica, orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OVaŽP2025/00368 zo dňa 27. 02. 2025:

Stavebník minimálne 30 dní pred začatím realizácie stavby „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v katastrálnom území Kremnica, po súhlasnom stanovisku Okresného dopravného inšpektorátu v Žiari nad Hronom, požiada tunajší orgán o určenie trvalého dopravného značenia.

Banskobystrická regionálna správa ciest, a. s., Banská Bystrica, č. BBRSC/02663/2024-2 zo dňa 11. 12. 2024:

S PD pre územné konanie „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ – úprava dopravného napojenia na cestu II/578, ktorá nie je na LV BBSK a s trvalým dopravným značením v k. ú. Kremnica parcela CKN 3264, 3265/1, 2 a 3, je možné súhlasiť za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:

1) Technické podmienky pre prípravu PD pre stavebné povolenie:

Apartmánové domy Kremnické vrchy SO 01, 02 a 03 a parkoviská nebudú zasahovať do ochranného pásma cesty II/578 (25 m od osi vozovky).

Úprava jestvujúceho pripojenia na cestu II/578

- Rekonštruované dopravné napojenie a napojenie UK musí odsúhlasiť dopravný inžinier.
 - Dopravné pripojenie nebude zasahovať do priepustu cesty II/578 číslo P22759 a bude umiestnené min. 5 m od vonkajšej hrany uvedeného priepustu, ktoré bude podrobne zakreslené v priečnom reze.
 - 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. Zapílenú hranu 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.
 - Uvedené trvalé značenie požadujeme upraviť, nakoľko v situácii sú zle umiestnené značky 301-20 a v smere Kremnica – Skalka vyobrazenie.
- 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. Požiadať 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) „Apartmánové 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.

12) Pred vydaním stavebného povolenia je potrebné doručiť na odsúhlasenie PD pre stavebné povolenie, v ktorej budú zahrnuté uvedené podmienky.

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

Stredoslovenská distribučná, a. s., Žilina, č. 202412-UR-0009-1 zo dňa 20. 12. 2024:

1. S vydaním územného rozhodnutia súhlasíme pri splnení nasledovných podmienok:
 - 1.1 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, § 43.
 - 1.2 Zakreslenú orientačnú trasu elektrických vedení v tejto lokalite Vám prikladáme na situačnom výkrese ako prílohu tohto vyjadrenia.
 - 1.3 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.
 - 1.4 Osoby, ktoré zriaďujú stavbu alebo vykonávajú činnosti, pri ktorých sa môžu priblížiť k energetickým zariadeniam, sú povinné v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 ods. 11 vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi zariadení: prevádzkovatel@ssd.sk a dodržiavať ním určené podmienky.
 - 1.5 Stavbu žiadame realizovať v zmysle platných zákonov, noriem STN a predpisov.
 - 1.6 Pred začatím stavebných prác je stavebník povinný fyzicky vytýčiť trasy podzemných vedení. Presnú trasu podzemných káblových vedení v majetku SSD Vám na základe objednávky smerovanej cez aplikáciu zverejnenú na internetovej stránke www.ssd.sk (sekcia Elektronické služby) vytýči určený pracovník strediska údržby SSD v danej lokalite.
 - 1.7 Pri realizácii výkopových prác, žiadame neporušiť celistvosť uzemňovacej sústavy.
 - 1.8 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.
 - 1.9 Pri nedodržaní vyššie uvedeného sa SSD zrieka zodpovednosti za prípadné škody na majetku, zdraví alebo živote, ktoré budú spôsobené v dôsledku činností, vykonávaných v rozpore s ustanoveniami zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a príslušnými STN a zodpovednosť bude niesť ten, kto tieto činnosti vykonal. Zároveň si bude nárokovat úhradu nákladov, prípadne vzniknutých v súvislosti s vykonávanými prácami.
2. Všeobecné podmienky:
 - 2.1 Dovoľujeme si Vás upozorniť, že v danej lokalite sa môžu nachádzať aj podzemné vedenia tretích osôb!
 - 2.2 Od energetických zariadení žiadame dodržať ochranné pásmo v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. a bezpečné vzdialenosti podľa príslušných noriem STN (VVN vzdušné vedenie 110 kV od krajného vodiča na každú stranu 15 metrov, VN vzdušné vedenie 22 kV od krajného vodiča na každú stranu 10 metrov, VVN a VN zemné káblové vedenie a NN zemné káblové vedenie na každú stranu 1 meter). Pri NN vzdušných vedeniach požadujeme dodržať manipulačný technický priestor 1 meter od krajného vodiča na každú stranu.
Ochranné pásmo Elektrickej stanice do 110 kV vonkajšieho vyhotovenia je 10 metrov od oplotenia alebo hranice objektu.
Ochranné pásmo Elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia 110 kV a viac je 30 metrov od oplotenia alebo hranice objektu.
Pri realizácii výkopových prác žiadame neporušiť celistvosť uzemňovacej sústavy.
 - 2.3 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.
 - 2.4 Pri manipulácii mechanizmami v blízkosti elektroenergetických zariadení SSD, ako aj pri prácach v ochrannom pásme v ich bezprostrednej blízkosti, je nevyhnutné dodržať všetky legislatívne opatrenia (vrátane ustanovení príslušných technických noriem) týkajúce sa bezpečnosti osôb, ochrany energetických zariadení a technického zhotovenia súbehov a križovaní.
 - 2.5 V prípade akéhokoľvek poškodenia elektroenergetického zariadenia je túto skutočnosť pôvodca povinný neodkladne oznámiť na tel. číslo 0800 159 000.

SPP – distribúcia, a. s., Bratislava č. TD/NS/0821/2024/SI zo dňa 07. 08. 2024:

Všeobecné podmienky:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D.

- Stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia zákona o energetike, stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- Stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem.
- Ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Tkáč Peter, e-mail: 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.
- Stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu.
- Prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D.
- Každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti.
- Upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení zákona o energetike pokutu vo výške 300 € až 150 000 €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov.
- V zmysle § 79 zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.
- V zmysle § 80 zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.

Slovak Telekom, a. s., Bratislava, č. 6612503227 zo dňa 10. 02. 2025:

- 1) 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 pásom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z. z. (o ochrane proti rušeniu).
- 2) 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.
- 3) V zmysle § 21 ods. 12 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.
- 4) Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle § 24 zákona č. 452/2021 Z. z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
- 5) Upozorňujeme žiadateľa, že 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.
- 6) 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.
- 7) Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- 8) V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.
- 9) 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.

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

Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

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

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

Dôležité upozornenie: § 28 zákona č. 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.

15) 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: Ladislav Zlievsky, zlievsky@zyry.sk, 0907 877907.

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 navrhovateľ 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. hlbíacie 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) V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu na verejnú sieť Slovak Telekom, a. s., je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia (www.telekom.sk).
- (4) Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

5. 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 „Apartmánové 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“). V procese povoľovania činnosti podľa osobitných predpisov je potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli z odôvodnených stanovísk a pripomienok doručených k zámeru navrhovanej činnosti:

- 5.1. Realizovať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti uvedených v bode č. 10 predloženého zámeru vrátane organizačných a prevádzkových opatrení.
- 5.2. Posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika podľa zákona č. 355/2007 Z. z.
- 5.3. Splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 odviešť 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.
- 5.4. Vypracovať projekt sadových úprav, zatrávniť spevnené plochy, pri výsadbe navrhnuť pôvodné druhy drevín.
- 5.5. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk odviešť cez vsakovaciu (ekologickú) dlažbu do podlažia.
- 5.6. Na zachytávanie (vsakovanie) dažďových vôd zo striech vybudovať terénne depresie – priehlbiny a veľkoobjemovú retenčnú nádrž na dažďovú vodu s prepadom do vsakovacieho zásobníka.
- 5.7. Zabezpečiť využitie solárnej energie inštaláciou fotovoltických panelov na strechách apartmánových domov.
- 5.8. Realizáciu inžinierskych sietí navrhnuť tak, aby nebolo potrebné rozkopávať príjazdovú komunikáciu a aby neboli v kolízii s drevinami.
- 5.9. Vykurovanie objektov zabezpečené tepelnými čerpadlami – riadiť smart systémom (meranie, regulácia,...).

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

Podmienky uvedené pod bodom č. 5.1. je navrhovateľ/stavebník, resp. zhotoviteľ stavby povinný splniť v procese výstavby, resp. počas jej prevádzky.

Podmienky uvedené pod č. 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9. sú zapracované v dokumentácii pre územné konanie na predmetnú stavbu. Uvedené podmienky budú zapracované aj v dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia a v dokumentácii pre realizáciu stavby. Uvedené podmienky budú zohľadnené tiež pri uskutočňovaní stavby, resp. počas jej prevádzky.

Požiadavky 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, sú v primeranom rozsahu zapracované v textovej aj výkresovej časti projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia.

6. V prípade akejkoľvek zmeny v rozsahu umiestnenia stavby alebo jej objektových súčastí je navrhovateľ povinný v zmysle § 41 stavebného zákona požiadať o zmenu územného rozhodnutia.
7. Pre povolenie predmetnej stavby je potrebné v súlade s ustanovením § 58 stavebného zákona požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník priloží doklady v súlade s ustanovením § 58 stavebného zákona, ako aj v súlade s ustanovením § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
8. Pri vypracovaní projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí, resp. zabudovaných zariadení.
9. Pri vypracovaní projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie je potrebné dodržať všetky STN vzťahujúce sa na navrhované stavebné konštrukcie, časti a technické zariadenia a je nutné dodržať objektovú skladbu stavby, uvedenú vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.
10. Projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné povolenie vypracovať odborne spôsobilou osobou v zmysle § 45 ods. 2 písm. c) stavebného zákona, § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v zmysle podmienok vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov a dotknutých orgánov štátnej správy.

11. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie predložiť na vyjadrenie dotknutým orgánom.
12. Splnenie podmienok územného rozhodnutia je potrebné dokladovať k žiadosti o vydanie stavebného povolenia ich zapracovaním do projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie a stanoviskami dotknutých orgánov k projektovej dokumentácii stavby pre stavebné povolenie.
13. Podmienky územného rozhodnutia týkajúce sa uskutočnenia a užívania stavby budú prenesené do podmienok stavebného povolenia.

II. Rozhodnutie o námietkach, resp. pripomienkach účastníkov územného konania:

Na základe oznámenia o začatí územného konania pod č. OVaŽP2025/00334 zo dňa 04. 04. 2025 sa v priebehu konania vo veci vydania územného rozhodnutia na stavbu s názvom „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2 a 3265/3 v katastrálnom území Kremnica, v lokalite Skalka, v rozsahu hore uvedených stavebných objektov SO 01 – SO 09 a prevádzkových súborov PS 01 – PS 07, tak ako je zakreslené v situácii v mierke 1:250, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto územného rozhodnutia, sa v zákonnej lehote vyjadrili:

Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P. O. BOX 218, Bratislava

Vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie

Podľa § 15 zákona o životnom prostredí č. 17/1992 Zb. „Každý sa môže určeným spôsobom domáhať na príslušnom orgáne svojich práv vyplývajúcich z tohto zákona a ďalších predpisov upravujúcich veci životného prostredia.“

Uvedené ustanovenie je základnou zásadou ochrany životného prostredia, nejde preto o procesné ustanovenie ale hmotno-právne ustanovenie definujúce zainteresovanú verejnosť ako advokáta životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Stavebný úrad berie na vedomie

Subjekt zainteresovanej verejnosti si môže v administratívnom konaní vybrať, či bude životné prostredia chrániť procesno-právne ako účastník konania alebo hmotno-právne ako zainteresovaná verejnosť, hoci súbeh týchto pozícií sa nevylučuje (Správny súdny poriadok, Veľký komentár, C.H.BECK, ISBN: 978-80-7400-678-4; druhá odstavca na str.279). ZDS si vyberá hmotno-právnu ochranu životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť; ZDS si preto neuplatňuje procesné práva účastníka konania ani si neuplatňuje subjektívne práva životného prostredia, ale uplatňuje si hmotno-právnu ochranu verejných záujmov životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť teda ako advokát životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Stavebný úrad berie na vedomie

Medzi ľudské práva tretej generácie patrí právo na priaznivé životné prostredie (http://ludskeprava.euroiuris.sk/index.php?link=gen_lud_prav); medzi tieto práva však patrí aj právo na hospodársky a sociálny rozvoj. Je potrebné spracovať projekt tak, aby realizoval obe tieto práva súčasne a nekládol ich do vzájomnej kolízie. Z tohto dôvodu je potrebné projekt zanalyzovať aj z hľadiska plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja ako aj obce.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Predmetná časť pripomienok bola predmetom vyjadrenia účastníka konania Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, Bratislava, v zisťovacom konaní, v ktorom bolo vydané príslušným orgánom podľa osobitného predpisu Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, právoplatné dňa 09. 05. 2024. Konkrétne požiadavky vyplývajúce z predmetného rozhodnutia, ktoré je potrebné zohľadniť vo vzťahu k navrhovanej činnosti, sú uvedené vo výrokovej časti tohto územného rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby, pod číslami 5.1. až 5.9.

Podľa § 17 ods. 2 zákona o životnom prostredí je stavebník povinný posúdiť stavbu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, čo sa splnilo v procese EIA (<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/apartmanove-domy-kremnicke-vrchy>). Podľa § 40 ods. 1 správneho poriadku je rozhodnutie zo zisťovacieho konania záväzné a stavebný úrad si ho má overiť preskúmaním vyhodnotenia plnenia podmienok rozhodnutia EIA podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona a súčasne zabezpečením záväzného stanoviska podľa § 38 ods. 4 resp. ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v súbehu s § 140b stavebného zákona. Žiadame, aby vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA boli v rozhodnutí citované a aby si stavebný úrad overil, či stavebník reálne plní, to čo má a čo sám sľúbil.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Pre zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965

01 Žiar nad Hronom, rozhodnutie v zisťovacom konaní pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, právoplatné dňa 09. 05. 2024. 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 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“). V procese povoľovania činnosti podľa osobitných predpisov je potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli z odôvodnených stanovísk a pripomienok doručených k zámeru navrhovanej činnosti“, a ktoré vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby stavebný úrad následne označil pod číslami 5.1. až 5.9. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal k stavbe „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v k. ú. Kremnica záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024, v ktorom je okrem iného uvedené, že „orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie nebude vydávať záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povoľovacie konania vydávané podľa osobitného predpisu, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko, rozhodnutie v zisťovacom konaní alebo rozhodnutie z konania o podnete, vydané podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v znení účinnom od 1. januára 2015, vrátane jeho podmienok a opatrení. Na základe uvedeného povoľujúci orgán rozhodne bez záväzného stanoviska príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie“.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona: „Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže povoľujúci orgán rozhodnúť vo veci.“

Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí v zmysle § 38 a § 39 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov bolo stavebníkom predložené spolu s návrhom na vydanie územného rozhodnutia. Vyhodnotenie bolo podkladom pre vydanie územného rozhodnutia povoľujúcim orgánom. Vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA sú citované vo výrokovvej časti Rozhodnutia a aj v jeho odôvodnení.

Podľa § 19 zákona o životnom prostredí „Každý, kto zistí, že hrozí poškodenie životného prostredia alebo že k nemu už došlo, je povinný urobiť v medziach svojich možností nevyhnutné opatrenia na odvrátenie hrozby alebo na zmiernenie následkov a bez meškania ohlásiť tieto skutočnosti orgánu štátnej správy; povinnosť zasiahnuť nemá ten, kto by tým ohrozil život alebo zdravie svoje alebo blízkej osoby.“ ZDS takúto skutočnosť zistilo z nasledovných skutočností:

- 1) Rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania a tak si verejnosť nemala možnosť overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia a teda v zmysle zásady predbežnej opatrnosti podľa § 13 zákona o životnom prostredí je nutné predpokladať, že je pochybnosť o ich dôslednom splnení a to až do okamihu, kým stavebný úrad preukáže opak. Oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa § 58a ods. 3 stavebného zákona, a teda rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania mali byť zverejnené podľa čl. 6 ods. 5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA v spojení s § 3 ods. 6 správneho poriadku ako osobitná náležitosť vyplývajúca z európskeho práva, ktorá má podľa čl. 7 ods. 2 Ústavy SR aplikačnú prednosť pred vnútroštátnou právnou úpravou.

Upozorňujeme stavebný úrad na obligatórnu náležitosť rozhodnutia podľa § 38 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku.“

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Na základe podaného návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov stavebný úrad v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 stavebného zákona, zverejnil na úradnej tabuli mesta Kremnica a na internetovej stránke mesta Kremnica dňa 17. 02. 2025 listom č. OVAŽP2025/00334 zo dňa 13. 02. 2025 informáciu o podanom návrhu. Zároveň zverejnil kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 10. 02. 2025 (bez príloh) a údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie na navrhovanú činnosť „Apartmánové domy Kremnické vrchy“. Zverejnením kópie návrhu na vydanie územného rozhodnutia bez príloh a údajov o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní stavebný úrad splnil povinnosť vyplývajúcu z § 38 ods. 2 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Podľa § 24 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie dotknutá verejnosť má postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a následne postavenie účastníka v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene, ak uplatní postup podľa odseku 3 uvedeného zákona alebo ak jej účasť v konaní už nevyplýva z osobitného predpisu. Združenie domových samospráv ako dotknutá verejnosť bolo účastníkom zisťovacieho konania podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a rozhodnutie vydané Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024 mu bolo priamo doručené.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby dotknutým orgánom štátnej správy a známym účastníkom konania a súčasne nariadil na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 30. 04. 2025 o 10,00 h, so stretnutím na Mestskom úrade v Kremnici. Zároveň upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť v súlade s § 36 ods. 1 stavebného zákona najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a poučil o možnosti nahliadnutia do podkladov rozhodnutia pred dňom ústneho pojednávania na Mestskom úrade v Kremnici.

Podľa ustanovenia § 23 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov: „Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.“ Toto ustanovenie neupravuje povinnosť digitalizácie spisu vrátane projektovej dokumentácie stavby správnym orgánom a jeho následné doručenie účastníkom konania. Po konzultácii s navrhovateľom stavby stavebný úrad elektronickou poštou doručil Združeniu domových samospráv kópiu písomného vyhodnotenia plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania, predloženého stavebníkom v územnom konaní o umiestnení stavby, s ktorým sa mohli všetci účastníci predmetného konania oboznámiť nahliadnutím do spisu na tunajšom úrade na základe oznámenia mesta Kremnica o začatí územného konania o umiestnení stavby a tiež pri ústnom pojednávaní konanom dňa 30. 04. 2025 na tunajšom úrade, s následným zisťovaním na mieste stavby. Zároveň stavebný úrad dal na vedomie údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie na navrhovanú činnosť „Apartmánové domy Kremnické vrchy“.

Pre zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, rozhodnutie v zisťovacom konaní pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, právoplatné dňa 09. 05. 2024. 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 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“). V procese povoľovania činnosti podľa osobitných predpisov je potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli z odôvodnených stanovísk a pripomienok doručených k zámeru navrhovanej činnosti, a ktoré vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby stavebný úrad následne označil pod číslami 5.1. až 5.9. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal k stavbe „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v k. ú. Kremnica záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024, v ktorom je okrem iného uvedené, že „orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie nebude vydávať záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povoľovacie konania vydávané podľa osobitného predpisu, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko, rozhodnutie v zisťovacom konaní alebo rozhodnutie z konania o podnete, vydané podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v znení účinnom od 1. januára 2015, vrátane jeho podmienok a opatrení. Na základe uvedeného povoľujúci orgán rozhodne bez záväzného stanoviska príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie“.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona: „Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže povoľujúci orgán rozhodnúť vo veci.“

Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí v zmysle § 38 a § 39 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov bolo stavebníkom predložené spolu s návrhom na vydanie územného rozhodnutia. Vyhodnotenie bolo podkladom pre vydanie územného rozhodnutia povoľujúcim orgánom. Vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA sú citované vo výrokovej časti Rozhodnutia a aj v jeho odôvodnení.

- 2) Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa § 47 ods. 1 zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z. „Zakazuje sa poškodzovať a ničiť dreviny.“

Podľa § 47 ods. 3 v spojení s § 48 ods. 1 zákona o ochrane prírody a krajiny „Na výrub dreviny sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody, ak tento zákon neustanovuje inak. Súhlas na výrub dreviny sa môže v odôvodnených prípadoch vydať len po posúdení ekologických a estetických funkcií dreviny a vplyvov na zdravie človeka a so súhlasom vlastníka alebo správcu, prípadne nájomcu, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájomnej zmluvy, pozemku, na ktorom drevina rastie, ak žiadateľom nie je jeho vlastník, správca alebo nájomca a po vyznačení výrubu dreviny. Orgán ochrany prírody uloží žiadateľovi v súhlase na výrub dreviny povinnosť, aby uskutočnil primeranú náhradnú výsadbu drevín na vopred určenom mieste, a to na náklady žiadateľa; uprednostňuje pritom geograficky pôvodné a tradičné druhy. Ak žiadateľ nie je vlastníkom pozemku, na ktorom sa náhradná drevina vysadila, môže mu orgán ochrany prírody uložiť i starostlivosť o ňu, najviac však na dobu troch rokov. Ak nemožno uložiť náhradnú výsadbu, orgán ochrany prírody uloží finančnú náhradu do výšky spoločenskej hodnoty dreviny (§ 95). Orgán ochrany prírody uloží povinnosť zaplatiť finančnú náhradu aj tomu, kto vyrúbал dreviny bez súhlasu, a to do výšky spoločenskej hodnoty dreviny. Finančná náhrada je príjmom obce, na území ktorej sa výrub uskutočňuje; obec je povinná tieto príjmy použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s a) vypracovaním dokumentu starostlivosti o dreviny; b) vypracovaním dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; c) výsadbou najmä geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín a starostlivosťou o dreviny rastúce na jej území; d) realizáciou opatrení súvisiacich s vytváraním prvkov miestneho územného systému ekologickej stability [§ 2 ods. 2 písm. a) druhá veta] podľa schváleného dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; e) budovaním prvkov zelenej infraštruktúry, ako sú zelené parky, zelené strechy alebo ekodukty; f) realizáciou opatrení na zabezpečenie starostlivosti o chránené územia a chránené stromy podľa programov starostlivosti o chránené územia a chránené stromy; g) realizáciou iných opatrení vykonávaných na účely ochrany prírody a krajiny v odôvodnených prípadoch na základe súhlasného stanoviska ministerstva.“

Podľa § 103 ods. 5 zákona o ochrane prírody a krajiny „Orgán verejnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu, odborné stanovisko alebo záväzné stanovisko, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú.“

Záujmy ochrany drevín overené neboli.

Podľa § 6 ods. 1 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch č. 138/1992 Zb. má totiž projektant povinnosť projektovať v súlade s právnymi predpismi a teda má aj povinnosť v projekte reflektovať povinnosti podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny „(4) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia. (5) Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.“

Je nesporné, že každá stavba zasahuje do ekosystémov a predstavujú invazívny zásah do lokálnej ekologickej stability; každá stavba minimálne dočasne predstavuje ekologickú ujmu. Je preto imanentným predmetom územného konania, či projektová dokumentácia obsahuje všetky osobitne uložené náležitosti a či si tak projektant splnil povinnosť uloženú § 6 zákon o autorizovaných stavebných inžinieroch vo vzájomnom spojení s § 17 zákona o životnom prostredí a s § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Stavebný úrad je viazaný ústavným imperatívom účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia podľa čl. 44 Ústavy SR a preto je povinný si splnenie uvedených skutočností overiť, čo sa doteraz nestalo.

Dávame Vám v tejto súvislosti do pozornosti aj Adaptačnú stratégiu Slovenskej republiky (<https://www.minzp.sk/files/odbor-politiky-zmeny-klimy/strategia-adaptacie-sr-zmenu-klimy-aktualizacia.pdf>), podľa ktorej je nutné aplikovať mitigačné a adaptačné opatrenia ako spôsob zmierňovania a vysporiadavania sa s prejavmi klimatickej krízy, medzi ktoré patria vodné prvky, vodozádržné opatrenia, vegetačné strechy a vhodne krajinársky zvolené sadové úpravy a podobne. V časoch zvýšených prejavov klimatickej krízy je využitie uvedených opatrení v projekte nutnosťou.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovieť.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ doložil súhlasné záväzné stanoviská Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011291-002 zo dňa 15. 08. 2024 a Okresného úradu Žiar nad Hronom, pozemkového a lesného odboru, oddelenia lesného hospodárstva pod č. OU-ZH-PLO2/2023/015266-010 zo dňa 13. 11. 2023, v ktorých dotknuté orgány štátnej správy stanovili podmienky pre umiestnenie, projektovú prípravu a následné uskutočnenie stavby, po zohľadnení a vyhodnotení vplyvu stavby na životné prostredie. Jednotlivé dotknuté orgány sa k návrhu a projektovej dokumentácii stavby odborne vyjadrujú z nimi sledovaných hľadísk a záväzným stanoviskom si uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad je obsahom odborných záväzných stanovísk striktné viazaný a vo veci záujmov chránených osobitnými predpismi (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) si nemôže urobiť úsudok sám. Stavebný úrad uviedol podmienky dotknutých orgánov vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby, čím zaviazal navrhovateľa k ich plneniu.

Projektová dokumentácia stavby pre územné konanie je vypracovaná v súlade s § 3 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Vypracovaná je odborne spôsobilou osobou podľa stavebného zákona a zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby.

Navrhovateľ pre uskutočnenie predmetného zámeru nepredpokladá výrub vzrastlej zelene. V prípade potreby výrubu drevín bude postupovať v súlade s podmienkami vyplývajúcimi zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a platnou príslušnou legislatívou. V zmysle projektovej dokumentácie pre územné konanie sa v rámci dokončovacích prác uskutočňovanej stavby vykoná zatrávnenie okolia stavby, ktoré bude zasiahnuté výstavbou. Súčasne v rámci sadových úprav budú pri výsadbe stromov a krov citlivo zvolené rastliny pôvodných druhov, s ohľadom na vysokohorské prostredie. Táto požiadavka vyplýva aj z podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania, vydaného Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024 (podmienka č. 5.4. predmetného územného rozhodnutia).

- 3) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa § 36 a § 37 vodného zákona hydrogeologickým posudkom. Zvolená skladba parkovacích státí narušá vodné pomery v území nad zákonom stanovený limit.

Dávame Vám do pozornosti Usmernenie MŽP SR v oblasti nakladania s vodami:

<https://www.minzp.sk/files/sekcia-vod/svs/usmernenie-dazdove-vody-final-bez-revizii-web-mzp-sr.pdf>.

Potvrďuje sa tak výklad vodného zákona presadzovaný ZDS ako odborný a racionálny spôsob vysporiadavania sa s environmentálnymi problémami: realizácia dažďových záhrad ako štandardné riešenie dažďových vôd z povrchového odtoku. Preferuje sa priama infiltrácia dažďových vôd do podlažia a neexistuje racionálny dôvod požadovať ORL na parkoviská osobných áut ani požadovať dažďovú kanalizáciu; správne je dažďové vody odvieť do dažďových záhrad a plochou parkoviska do podlažia; v prípade že záväzné stanovisko štátnej vodnej správy tvrdí niečo iné, potom takéto stanovisko štátnej vodnej správy namietame. Projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu však nie je v súlade s týmto usmernením.

Do pozornosti dávame taktiež metodické usmernenie SSC k odvodňovaniu cestných komunikácií TP017 (https://www.ssc.sk/files/documents/technicke-predpisy/tp/tp_017.pdf), podľa ktorého sa majú podľa miestnych pomerov uplatňovať aj odvodnenia komunikácií z materiálov z vodopriepustných materiálov, či do príľahlých cestných rigolov. Projektant má podľa tohto usmernenia povinnosť zvažovať alternatívy tak, aby riešil aj environmentálne vplyvy projektovania odvodnenia cestných komunikácií.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovieť.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ doložil súhlasné záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011298-002 zo dňa 14. 08. 2024 s podmienkami pre umiestnenie a následné uskutočnenie stavby, po zohľadnení a vyhodnotení vplyvu stavby na životné prostredie. Stavebný úrad uviedol podmienky dotknutého orgánu vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby, čím zaviazal navrhovateľa k ich plneniu.

Projektová dokumentácia stavby pre územné konanie je vypracovaná v súlade s § 3 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Vypracovaná je odborne spôsobilou osobou podľa stavebného zákona a zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby.

V projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie sú na území stavby navrhnuté na troch miestach terénne depresie (terénne priehlbiny), s celkovou rozlohou cca 150 m², čo pri hĺbke cca 0,5 m predstavuje 75 m³ vody, ktorá bude prenikať postupne do pôdy. Taktiež bude umožnené odtekanie vody gravitačným dažďovým odpadovým potrubím do retenčnej nádrže s objemom 35 m³, s regulačným ventilom, ktorý má špecifický priemer otvoru pre dosiahnutie potrebného množstva odtekania vody – regulovaný odtok. Časť objemu bude slúžiť pre využívanie dažďovej vody na polievanie alebo na využívanie v apartmánových domoch. Nevyužitá dažďová voda budú odvádzané do samostatného vsakovacieho zásobníka situovaného na pozemku investora a budú voľne vsakovať do podlažia, pomocou drenážneho systému s požadovanou retenciou.

Na ochranu podzemných vôd pred eventuálnym únikom ropných látok z parkovacích státí je v konštrukcii týchto plôch osadená hydrofóbná netkaná textília REO Fb, vyrobená z vysoko pevných, poréznych, hydrofóbných vlákien s veľkým povrchom (0,6 m²/g). Materiál prepúšťa vodu a ropné látky zachytáva sorpciou na povrchu. Pre novonavrhované chodníky je navrhnuté použitie ekologickej dlažby (napr. EKOdrain), ktorá tvorí súvislo vyzerajúcu plochu, pričom vďaka 12 mm škáre a 2 odvodňovacím kanálom zabezpečí jej optimálne odvodnenie.

- 4) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa Smernice o vodách v spojení s § 73 ods. 21 a § 16a vodného zákona.

Podľa § 73 ods. 21 vodného zákona „Záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 a povolenie výnimky podľa § 16a ods. 10 sú podkladom k vyjadreniu orgánu štátnej vodnej správy v územnom konaní k činnosti; ak sa územné konanie pre činnosť nevyžaduje, záväzné stanovisko a povolenie výnimky sú podkladom ku konaniu o povolení činnosti.“

Podľa rozsudku č. C-461/13 „projekt, ktorý nemá vyhodnotené vplyvy na vody podľa Smernice o vodách nesmie byť povolený“; uvedená právna veta je právne záväzný výklad vzťahu európskeho a slovenského práva..

Podľa judikátu Najvyššieho súdu SR č. 3Sžp/36/2012 sú dotknuté orgány spolupracujúcimi orgánmi verejnej správy špecializujúce sa na niektorú oblasť verejných záujmov podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, ktoré sú mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnenia je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem.

Z uvedeného je zrejmé, že verejný záujem ochrany vôd podľa Smernice o vode musí byť preskúmaný v územnom konaní, inak nie je možné predmetnú stavbu povoliť.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ doložil súhlasné záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011298-002 zo dňa 14. 08. 2024 s podmienkami pre umiestnenie a následné uskutočnenie stavby, po zohľadnení a vyhodnotení vplyvu stavby na životné prostredie. Stavebný úrad uviedol podmienky dotknutého orgánu vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby, čím zaviazal navrhovateľa k ich plneniu.

Projektová dokumentácia stavby pre územné konanie je vypracovaná v súlade s § 3 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Vypracovaná je odborne spôsobilou osobou podľa stavebného zákona a zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby.

V projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie sú na území stavby navrhnuté na troch miestach terénne depresie (terénne priehlbiny), s celkovou rozlohou cca 150 m², čo pri hĺbke cca 0,5 m predstavuje 75 m³ vody, ktorá bude prenikať postupne do pôdy. Taktiež bude umožnené odtekanie vody gravitačným dažďovým odpadovým potrubím do retenčnej nádrže s objemom 35 m³, s regulačným ventilom, ktorý má špecifický priemer otvoru pre dosiahnutie potrebného množstva odtekania vody – regulovaný odtok. Časť objemu bude slúžiť pre využívanie dažďovej vody na polievanie alebo na využívanie v apartmánových domoch. Nevyužitá dažďová voda budú odvádzané do samostatného vsakovacieho zásobníka situovaného

na pozemku investora a budú voľne vsakovať do podlažia, pomocou drenážneho systému s požadovanou retenciou.

- 5) Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ako aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa § 140a ods. 4 stavebného zákona.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Umiestnenie stavby 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 (Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Kremnica, schválené Mestským zastupiteľstvom v Kremnici uznesením č. 53/2302 zo dňa 02. 02. 2023).

K predmetnému zámeru vydalo mesto Kremnica územnoplánovaciu informáciu pod č. Výst.2023/00213 zo dňa 01. 03. 2023, kde sa okrem iného uvádza: „Pozemky parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2, 3265/3 sú v zmysle platného Územného plánu mesta Kremnica schváleného uznesením č. 218/1211 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva dňa 08.11.2012 v znení Zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 vymedzené ako územie koncentrovanej rekreačnej vybavenosti „R“ (stav). a/ územie slúži: pre koncentrované umiestnenie rekreačných a športovo-rekreačných zariadení a služieb, organizovaných prevažne na komerčnom základe a slúžiacich pre využitie voľného času obyvateľstva a pre rekreáciu a cestovný ruch.“ „Pre uvedené pozemky je stanovený koeficient zastavanosti 0,30 a podlažnosť 4 nadzemné podlažia + podkrovie. Koeficient zastavanosti môže byť prekročený maximálne o 10% a to stavbami spevnených plôch parkovísk, chodníkov, vonkajších terás, stavbami vonkajších schodísk, rámp a oporných múrov.“

Navrhované funkčné využitie územia je v súlade s platnou územnoplánovacou informáciou mesta Kremnica a zároveň s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Z bilancie stavebných objektov uvedenej v projektovej dokumentácii pre územné konanie vyplýva celková zastavanosť riešeného územia predmetnou stavbou 35,70 %, čo je tiež v súlade s vyššie uvedenými dokumentami.

Pre novonavrhané spevnené plochy parkovísk je navrhnuté použitie ekologickej dlažby (napr. EKOgreen), ktorá zabezpečí riešenie so zachovaním zeleného charakteru plôch aby harmonicky splynuli s okolitým horským prostredím. Taktiež zabezpečí praktickú výhodu spevnenia plôch a súčasne ich zatravnienia s veľkým podielom zelene (cca 25%). Na ochranu podzemných vôd pre eventúalnym únikom ropnými látkami z parkovacích státí je v konštrukcii týchto plôch osadená hydrofóbná netkaná textília REO Fb, vyrobená z vysoko pevných, poréznych, hydrofóbných vlákien s veľkým povrchom (0,6 m²/g). Materiál prepúšťa vodu a ropné látky zachytáva sorpciou na povrchu. Pre novonavrhané chodníky je navrhnuté použitie ekologickej dlažby (napr. EKOdrain), ktorá tvorí súvislo vyzerajúcu plochu, pričom vďaka 12 mm škáre a 2 odvodňovacím kanálikom zabezpečí jej optimálne odvodnenie.

Vyhodnotenie vplyvov na nadradenú infraštruktúru je uvedené a rozpracované v kapitole zámeru navrhovanej činnosti IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a o možnostiach opatrení na ich zmiernenie.

Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa § 2 písm. zh až písm. zj zákona OPK č.543/2002 Z. z., ktoré bol projektant podľa § 3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu. V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedená ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§ 66 ods. 3 písm. b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa § 5 až § 11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode, ktoré sa preukazujú najmä rozhodnutím podľa § 16a Vodného zákona. Neposlednou osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia a to primerane charakteru krajiny.

Stavebný úrad dáva na vedomie, že v tomto prípade ide o územné konanie a nie o stavebné konanie. Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Projektová dokumentácia stavby pre územné konanie je vypracovaná v súlade s § 3 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Vypracovaná je odborne spôsobilou osobou podľa stavebného zákona a zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podľa § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby.

Pre zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutie v zisťovacom konaní pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, právoplatné dňa 09. 05. 2024. Konkrétne požiadavky vyplývajúce z predmetného rozhodnutia, ktoré je potrebné zohľadniť vo vzťahu k navrhovanej činnosti, sú uvedené vo výrokovej časti tohto územného rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby, pod číslami 5.1. až 5.9.

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal k stavbe „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v k. ú. Kremnica záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024, v ktorom je okrem iného uvedené, že „orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie nebude vydávať záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povolenie konania vydávané podľa osobitného predpisu, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko, rozhodnutie v zisťovacom konaní alebo rozhodnutie z konania o podnete, vydané podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v znení účinnom od 1. januára 2015, vrátane jeho podmienok a opatrení. Na základe uvedeného povoľujúci orgán rozhodne bez záväzného stanoviska príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie“.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ doložil okrem iného súhlasné záväzné stanoviská Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011298-002 zo dňa 14. 08. 2024, Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011291-002 zo dňa 15. 08. 2024 a Okresného úradu Žiar nad Hronom, pozemkového a lesného odboru, oddelenia lesného hospodárstva pod č. OU-ZH-PLO2/2023/015266-010 zo dňa 13. 11. 2023, v ktorých dotknuté orgány štátnej správy stanovili podmienky pre umiestnenie, projektovú prípravu a následné uskutočnenie stavby, po zohľadnení a vyhodnotení vplyvu stavby na životné prostredie. Jednotlivé dotknuté orgány sa k návrhu a projektovej dokumentácii stavby odborne vyjadrujú z nimi sledovaných hľadísk a záväzným stanoviskom si uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad je obsahom odborných záväzných stanovísk striktnie viazaný a vo veci záujmov chránených osobitnými predpismi (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) si nemôže urobiť úsudok sám. Stavebný úrad uviedol podmienky dotknutých orgánov vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby, čím zaviazal navrhovateľa k ich plneniu.

Preto žiadame stavebný úrad, aby zabezpečil vykonanie účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia uložením nasledovných opatrení ako podmienok územného rozhodnutia podľa § 4 ods. 1 písm. e stavebnej vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorými sa zabezpečuje verejný záujem starostlivosti a ochrany životného prostredia:

- V urbanizovanom prostredí realizovať sadové úpravy a výsadbu stromov v súlade s technickými normami STN EN radu 83 7000 o ochrane životného prostredia. Treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe a najnovšími poznatkami tak, aby dreviny v urbanizovanom prostredí mali dostatok priestoru pre koreňový systém a ich založenie bolo zrealizované tak, aby sa zabezpečila ich dlhodobá prosperita (<https://www.sizp.sk/files/priroda/dreviny/stn%2083%207010.pdf>, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_jirivitek.pdf).
- Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státi; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státi tienili. Koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom, alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek.
- Dažďové záhrady
Dažďové záhrady zadržiavajú vodu, čím pomáhajú udržiavať vodu v krajine a teda je to prevencia pred suchom, zachováva prírodnú vodnú bilanciu a súčasne sú protipovodňovým opatrením a to nehovoríme o estetickej funkcionalite a ekostabilizačnej úlohe.
- Biosolárne strechy
Zelené strechy sú efektívnou strešnou krytinou s výbornými izolačnými vlastnosťami, čím prirodzene prispievajú k zabezpečeniu optimálnych vnútorných podmienok bez energetických dotácií; fotovoltická elektrárň navyše znižuje energetickú závislosť a prispieva k pozitívnej energetickej bilancii. Vďaka vegetačnému povrchu sa súčasne územie nestáva tepelným ostrovom, s dažďovými vodami sa prirodzene nakladá.
- Zelené fasády
Zelené fasády sú prirodzenou tepelnou izoláciou a tienidlom pred prehrievaním budov, čím prispievajú k tepelnej pohode v interiéri a tak aj znižujú potrebu na tepelnú reguláciu vnútorného prostredia, čím prispievajú k znižovaniu energetickej potreby. Prispievajú k odstraňovaniu tepelných ostrovov v území.
- Retenčné parkoviská so štrkovou povrchovou úpravou alebo zatrávnenou povrchovou úpravou
Zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch zabezpečujú bezpečné nakladanie s dažďovými vodami z povrchového odtoku prirodzenou plošnou infiltráciou do podlažia, čím prispievajú k zachovaniu vody v území, zachovaniu prirodzenej vodnej bilancie ako aj predchádzajú prehrievaniu územia a vzniku tepelných ostrovov; sú prirodzeným a efektívnym protipovodňovým opatrením.
- Parkovacie státi samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových lániek.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovieť.

Predmetná časť pripomienok bola predmetom vyjadrenia účastníka konania Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, Bratislava, v zisťovacom konaní, v ktorom bolo vydané príslušným orgánom

podľa osobitného predpisu Okresným úradom Žiar nad Hronom, odborom starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutie pod č. OU-ZH-OSZP-2024/000989-025 zo dňa 27. 03. 2024, právoplatné dňa 09. 05. 2024. Konkrétne požiadavky vyplývajúce z predmetného rozhodnutia, ktoré je potrebné zohľadniť vo vzťahu k navrhovanej činnosti, sú uvedené vo výrokovej časti tohto územného rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby, pod číslami 5.1. až 5.9.

- Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí.
- S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku vyjadríme.
- Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle § 25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasielať.
- Toto podanie písomne potvrdíme podľa § 19 ods. 1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.

Dotknutá verejnosť má postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a následne postavenie účastníka v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene, ak uplatní postup podľa odseku 3 alebo ak jej účasť v konaní už nevyplýva z osobitného predpisu.²⁴⁾ Na odôvodnené písomné stanoviská a pripomienky podané v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, podľa tretej časti tohto zákona o ktorých už bolo rozhodnuté, sa nemusí prihliadať v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti. Právo dotknutej verejnosti na priaznivé životné prostredie, ktorá prejavila záujem na navrhovanej činnosti alebo jej zmene postupom podľa odseku 3, môže byť povolením navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo následnou realizáciou navrhovanej činnosti alebo jej zmeny priamo dotknuté.

Zásady Integrity konania ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/zasady-integrity-konania-zds/>

- Environmentálne princípy činnosti ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/environmentalne-principy-cinnosti-zds/>

Stavebný úrad má za to, že tejto časti pripomienok bolo vyhovené.

Stavebný úrad zapracoval predmetné vyjadrenie účastníka konania do územného rozhodnutia a dôsledne sa zaoberal so všetkými podanými pripomienkami, ktoré jednotlivo vyhodnotil a rozhodol tak, ako je uvedené v bode II. tohto rozhodnutia. Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby dotknutým orgánom štátnej správy a známym účastníkom konania a súčasne nariadil na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 30. 04. 2025 o 10,00 h, so stretnutím na Mestskom úrade v Kremnici. Zároveň upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť v súlade s § 36 ods. 1 stavebného zákona najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a poučil o možnosti nahliadnutia do podkladov rozhodnutia pred dňom ústneho pojednávania na Mestskom úrade v Kremnici. Stavebný úrad doručoval do elektronickej schránky združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.

ZDS je inštitúciou, ktorá zasvätila svoju činnosť dôslednej ochrane životného prostredia a jeho neustáleho zlepšovania. Snaží sa o faktické zlepšovanie životného prostredia komunikáciou a osvetou medzi všetkými, kto do neho zasahuje ale zasadzuje sa aj o právnu ochranu životného prostredia účasťou v povoľovacích konaniach pričom v tejto oblasti predseda ZDS študuje právo a súčasne vykonáva aplikovaný výskum (<https://opac.czrp.sk/?fn=detailBiblioForm&sid=FD287398550734C849BF16BBBA89>). ZDS sa snaží, aby úrady rozhodovali tak, že ďalší socio-ekonomický rozvoj je v symbióze s rozvojom a ochranou životného prostredia, čím sa snaží o Zelenú transformáciu Slovenska ako súčasť európskej Zelenej transformácie (https://ec.europa.eu/reform-support/what-we-do/green-transition_sk) a to výlučne prostredníctvom budovania materiálneho právneho štátu v tejto oblasti. ZDS je bez politickej afiliácie a nemá žiadnu politickú agendu. ZDS má za to, že životné prostredie patrí všetkým a záujem na jeho zlepšovaní si nikto nemôže privlastňovať a to ani biznisovo ale ani politicky. Životné prostredie patrí všetkým ľuďom bez rozdielu a záujem na jeho zlepšovaní je právom a zodpovednosťou každého a všetkých.

Stavebný úrad berie na vedomie

Podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona toto územné rozhodnutie o umiestnení stavby platí dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím, alebo žiadosť o predĺženie platnosti územného rozhodnutia pred uplynutím lehoty.

Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona je územné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Odôvodnenie:

Dňa 10. 02. 2025 podala 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, 967 01 Kremnica, IČO 47455331, na tunajšom úrade návrh na vydanie

územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ na pozemkoch parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2 a 3265/3 v katastrálnom území Kremnica, v lokalite Skalka, ktorá je členená na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 01 APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 SO 02 APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 SO 03 APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 SO 04 DOPRAVA – SPEVNENÉ PLOCHY
 SO 05 ELEKTRICKÁ ENERGIA
 SO 05.1. TRAFOSTANICA
 SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 1
 SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 2
 SO 05.2. ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA 3
 OSVETLENIE SPEVNENÝCH PLÔCH
 ELEKTRICKÉ VEDENIE PODZEMNÉ – NAPOJENIE ČOV
 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 09 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ
 SO 09.1. ČOV (obnova jestvujúcej)
 SO 09.2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA K SO.01- SO.03
 SO 09.3. EXISTUJÚCI ODTOK Z PŮVODNEJ ČOV Ø200 DO KREMICKÉHO POTOKA
 SO 09.4. ŽUMPA
 PS 01 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SILNOPRÚDU
 PS 01.1. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 01.2. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 01.3. ROZVOD SILNOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 02 PREVÁDZKOVÝ ROZVOD SLABOPRÚDU
 PS 02.1. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 02.2. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 02.3. ROZVOD SLABOPRÚDU – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 03 VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE
 PS 03.1. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 03.2. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 03.3. VZDUCHOTECHNIKA A CHLADENIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 04 ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE
 PS 04.1. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 04.2. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 04.3. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 05 VNÚTORNÝ VODOVOD
 PS 05.1. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 05.2. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 05.3. VNÚTORNÝ VODOVOD – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 06 VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA
 PS 06.1. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM FLOCHOVÁ
 PS 06.2. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM VELESTÚR
 PS 06.3. VNÚTORNÁ KANALIZÁCIA – APARTMÁNOVÝ DOM SKALKÁ
 PS 07 POŽIARNA OCHRANA

Dňom podania návrhu bolo začaté územné 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 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"). 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 a ktoré vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v podmienkach pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby stavebný úrad následne označil pod číslami 5.1. až 5.9.:

- 5.1. Realizovať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti uvedených v bode č. 10 predloženého zámeru vrátane organizačných a prevádzkových opatrení.
- 5.2. Posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika podľa zákona č. 355/2007 Z. z.
- 5.3. Splaškové odpadové vody z apartmánových domov SO 01 a SO 02 odviešť 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.
- 5.4. Vypracovať projekt sadových úprav, zatrávniť spevnené plochy, pri výsadbe navrhnuť pôvodné druhy drevín.
- 5.5. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk odviešť cez vsakovaciu (ekologickú) dlažbu do podlažia.
- 5.6. Na zachytávanie (vsakovanie) dažďových vôd zo striech vybudovať terénne depresie – priehlbiny a veľkoobjemovú retenčnú nádrž na dažďovú vodu s prepadom do vsakovacieho zásobníka.
- 5.7. Zabezpečiť využitie solárnej energie inštaláciou fotovoltických panelov na strechách apartmánových domov.
- 5.8. Realizáciu inžinierskych sietí navrhnuť tak, aby nebolo potrebné rozkopávať príjazdovú komunikáciu a aby neboli v kolízii s drevinami.
- 5.9. Vykurovanie objektov zabezpečené tepelnými čerpadlami – riadiť smart systémom (meranie, regulácia,...).

Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom, vydal k stavbe „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v k. ú. Kremnica záväzné stanovisko pod č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024, v ktorom je okrem iného uvedené, že orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie nebude vydávať záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povoľovacie konania vydávané podľa osobitného predpisu, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko, rozhodnutie v zisťovacom konaní alebo rozhodnutie z konania o podnete, vydané podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2015, vrátane jeho podmienok a opatrení. Na základe uvedeného povoľujúci orgán rozhodne bez záväzného stanoviska príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

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

Podmienky uvedené pod bodom č. 5.1. je navrhovateľ/stavebník, resp. zhotoviteľ stavby povinný splniť v procese výstavby, resp. počas jej prevádzky.

Podmienky uvedené pod č. 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9. sú zapracované v dokumentácii pre územné konanie na predmetnú stavbu. Uvedené podmienky budú zapracované aj v dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia a v dokumentácii pre realizáciu stavby. Uvedené podmienky budú zohľadnené tiež pri uskutočňovaní stavby, resp. počas jej prevádzky.

Požiadavky 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, sú v primeranom rozsahu zapracované v textovej aj výkresovej časti projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 stavebného zákona, na základe podaného návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Apartmánové domy Kremnické vrchy“ v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov, zverejnil na úradnej tabuli mesta Kremnica a na internetovej stránke mesta Kremnica informáciu o podanom návrhu listom č. OVaŽP2025/00334 zo dňa 13. 02. 2025. Zverejnenie informácie o podanom návrhu bolo na úradnej tabuli mesta Kremnica a na internetovej stránke mesta Kremnica zverejnené dňa 17. 02. 2025. Zároveň zverejnil kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 10. 02. 2025 (bez príloh) a údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie na navrhovanú činnosť „Apartmánové domy Kremnické vrchy“. Zverejnením kópie návrhu na vydanie územného rozhodnutia bez príloh a údajov o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní stavebný úrad splnil povinnosť vyplývajúcu z § 38 ods. 2 písm. a) zákona č. 24/2006

Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

K návrhu 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 navrhovateľa v konaní súvisiacom s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu, zo dňa 08. 08. 2023,
- projektová dokumentácia pre účely územného konania v dvoch vyhotoveniach,
- zoznam účastníkov konania,
- zmluva o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd, uzatvorená s vlastníkom a prevádzkovateľom vodovodu CTS s. r. o., Banská Bystrica, zo dňa 25. 01. 2024,
- zmluva o spolupráci – rozvoj distribučnej sústavy Z-D-2024-001830-00, uzatvorená s prevádzkovateľom distribučnej sústavy Stredoslovenskou distribučnou, a. s., Žilina, zo dňa 08. 01. 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,
- vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia „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 marci 2025,
- územnoplánovacia informácia mesta Kremnica, č. Výst.2023/00213 zo dňa 01. 03. 2023,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie, č. OU-ZH-OSZP-2024/011040-002 zo dňa 30. 08. 2024,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej vodnej správy, č. OU-ZH-OSZP-2024/011298-002 zo dňa 14. 08. 2024,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy starostlivosti o životné prostredie, č. OU-ZH-OSZP-2024/011291-002 zo dňa 15. 08. 2024,
- 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,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, pozemkového a lesného odboru, oddelenia lesného hospodárstva, č. OU-ZH-PLO2-2023/015266-010 zo dňa 13. 11. 2023,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Žiar nad Hronom, odboru krízového riadenia, č. OU-ZH-OKR-2024/016402-002 zo dňa 05. 12. 2024,
- záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Žiari nad Hronom, č. RÚVZZH/OHŽPZ/1802/6667/2023 zo dňa 02. 11. 2023,
- záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, č. ORHZ-ZH1-2023/000369-002 zo dňa 31. 10. 2023,
- záväzné stanovisko mesta Kremnica, orgánu štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OVaŽP2025/00368 zo dňa 27. 02. 2025,
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Banská Bystrica, č. KPUBB-2023/20089-2/83914/RUS zo dňa 23. 10. 2023,
- vyjadrenie Banskobystrickej regionálnej správy ciest, a. s., Banská Bystrica, č. BBRSC/02663/2024-2 zo dňa 11. 12. 2024,
- stanovisko Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Sekcie majetku a infraštruktúry, Bratislava, č. SEMal-EL13/2-7-2092/2023 zo dňa 25. 10. 2023,
- vyjadrenie SPP – distribúcie, a. s., Bratislava, č. TD/NS/0821/2024/SI zo dňa 07. 08. 2024,
- vyjadrenie Stredoslovenskej distribučnej, a. s., Žilina, č. 202412-UR-0009-1 zo dňa 20. 12. 2024,
- doplňujúca informácia Stredoslovenskej distribučnej, a. s., Žilina, k vyjadreniu SSD ku žiadosti: 202408-NP-0141-1 zo dňa 08. 10. 2024,
- stanovisko CTS, s. r. o., Banská Bystrica, zo dňa 19. 12. 2024,
- vyjadrenie Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a. s., Banská Bystrica, č. ZC7/629/2023 zo dňa 17. 10. 2023,
- vyjadrenie Slovak Telekom, a. s., Bratislava, č. 6612503227 zo dňa 10. 02. 2025,
- vyjadrenie Orange Slovensko, a. s., Bratislava (MICHLOVSKÝ, spol. s r. o., ÚC 2 – údržbové centrum Banská Bystrica), č. BB-2136/2024 zo dňa 22. 08. 2024,
- vyjadrenie Towercom, a. s., Bratislava, č. 4112/2023 zo dňa 17. 10. 2023,
- vyjadrenie O2 Networks, s. r. o., Bratislava, zo dňa 03. 11. 2023,
- vyjadrenie DTnet Detva s. r. o., Lučenec (Detva), č. 161023 zo dňa 16. 10. 2023.

Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia boli tiež nasledovné podklady:

- zámer „Apartmánové domy Kremnické vrchy“,
- kópia katastrálnej mapy,
- výpis z listu vlastníctva č. 662 pre katastrálne územie Kremnica,
- rozhodnutie o povolení odstránenia stavby „Hotel FORTUNA“, vydané mestom Kremnica dňa 17. 10. 2024 pod č. OVaŽP2024/00656,
- výpis z obchodného registra Okresného súdu Trnava pre spoločnosť MaDTech, s. r. o., Hlavná 47, Šamorín,
- doklad o zaplatení správneho poplatku.

Pozemky parc. č. C-KN 3264, 3265/1, 3265/2 a 3265/3 v katastrálnom území Kremnica a stavba hotela Fortuna súpisné číslo 1385 na pozemku parc. č. 3264, evidované na liste vlastníctva č. 662, sú vo vlastníctve spoločnosti MaDTech, s. r. o., so sídlom Hlavná 47, 931 01 Šamorín, IČO 44402384.

Stavebný úrad oznámením č. OVaŽP2025/00334 zo dňa 04. 04. 2025 oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadil k predloženému návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 30. 04. 2025. V oznámení boli účastníci konania a dotknuté orgány upovedomení, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť v súlade s § 36 ods. 1 stavebného zákona najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. 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. Zároveň boli upozornení, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť (§ 42 ods. 5 stavebného zákona) a poučení, kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Ústneho pojednávania k predloženému návrhu, konaného dňa 30. 04. 2025, sa zúčastnili účastníci konania a zástupcovia dotknutých orgánov tak, ako je uvedené v prezenčnej listine. Prítomní boli oboznámení s rozsahom návrhu, so všetkými podkladmi návrhu, s navrhovaným účelom stavby, s vyjadrením účastníka konania Združenia domových samospráv, Rovnianska 14, P. O. BOX 218, Bratislava, ku ktorému dal navrhovateľ na ústnom pojednávaní písomné vyjadrenie. Stavebný úrad má za to, že účastníci konania a dotknuté orgány, ktorí sa ústneho pojednávania nezúčastnili, ani nepodali v stanovenej lehote námietky, súhlasia s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok. Z priebehu ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica.

Stavebný úrad podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona posúdil vyjadrenie a námietky účastníka konania Združenia domových samospráv, Rovnianska 14, P. O. BOX 218, Bratislava, doručené stavebnému úradu dňa 14. 04. 2025, a rozhodol o nich tak, ako je uvedené v bode II. územného rozhodnutia.

Dokumentácia k predloženému návrhu je vypracovaná v súlade s § 3 ods. 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Vypracovaná je odborne spôsobilou osobou podľa zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, v súlade s § 3 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám nijako neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje.

Umiestnenie stavby 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 (Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Kremnica, schválené Mestským zastupiteľstvom v Kremnici uznesením č. 53/2302 zo dňa 02. 02. 2023).

K umiestneniu stavby a k projektovej dokumentácii sa vyjadrili tieto 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 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 (Detva).

Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné. Podmienky vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí týkajúce sa umiestnenia stavby sú v plnom rozsahu uvedené v podmienkach rozhodnutia.

Pretože stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili navrhovanému umiestneniu stavby, navrhovateľovi vyhovel a stavbu umiestnil podľa predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie, určil podmienky pre umiestnenie, projektovú a stavebnú prípravu stavby a zosúladil stanoviská dotknutých orgánov.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok 500 € 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 správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal – mesto Kremnica.

Podľa § 140c stavebného zákona proti rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieťa nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v lehote 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia. Podaním odvolania sa ten, kto ho podal, stáva účastníkom konania.

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

Mgr. Ing. Martin Novodomec
primátor mesta

Príloha pre navrhovateľa
overený situačný výkres v mierke 1:250

Rozhodnutie sa doručí

1. ROOFERS, s. r. o., 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, Kremnica
4. Enviplan, s. r. o., Cyprichova 1, Bratislava
5. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P. O. BOX 218, Bratislava

Na vedomie

1. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom
2. Okresný úrad Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom

3. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor krízového riadenia, Námestie Matice slovenskej 8, Žiar nad Hronom
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ulica Cyrila a Metoda 357/23, Žiar nad Hronom
5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Ulica SNP 127, Žiar nad Hronom
6. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná ulica 8, Banská Bystrica
7. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, Bratislava
8. Banskobystrická regionálna správa ciest, a. s., Majerská cesta 94, Banská Bystrica
9. Stredoslovenská distribučná, a. s., Pri Rajčianke 2927/8, Žilina
10. CTS s. r. o., Námestie slobody 6208/4, Banská Bystrica
11. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Partizánska cesta 5, Banská Bystrica
12. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava
13. Slovak Telekom, a. s., Horná 77, Banská Bystrica
14. Orange Slovensko, a. s., Jegorovova 22, Banská Bystrica
15. CETIN Networks, s. r. o., Pribinova 40, Bratislava
16. DTnet Detva s. r. o., Adyho 14, Lučenec
17. Towercom, a. s., Cesta na Kamzík 14, Bratislava
18. FMK project partners, s. r. o., Dukelských hrdinov 28/9, Žiar nad Hronom, Ing. Katarína Fronková – zodpovedný projektant

Po nadobudnutí právoplatnosti

1. ROOFERS, s. r. o., Štefánikovo námestie 30/34, Kremnica, zastupujúca MaDTech, s. r. o., Hlavná 47, Šamorín

Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 42 ods. 6 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Kremnica až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa

.....
odtlačok pečiatky, podpis