

Obec Šarišské Bohdanovce

Stavebný úrad

Šarišské Bohdanovce č. 87,

082 05 Šarišské Bohdanovce

Číslo: SÚ-S/3687/152158/2026-Tu

V Prešove, dňa: 22.10.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA,

ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o autoremedúre
podľa § 57 odst. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní

„IBV Pod Hájom – Rodinné domy“

Účastník konania – Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik Povodia Hornádu, odštepný závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever podal dňa 12. 02. 2026 odvolanie proti rozhodnutiu Obce Šarišské Bohdanovce č. SÚ-S/2134/6867/2026-Tu zo dňa 23.01.2026, ktorým stavebný úrad vydal Rozhodnutie o stavebnom zámere:

ID stavby:	Nebolo pridelené informačným systémom
názov stavby:	„IBV Pod Hájom – Rodinné domy“
v členení:	SO 01 - Rodinný dom 1 typ C, na pozemku parc. č. 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 02 - Rodinný dom 2 typ A, na pozemku parc. č. 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 03 - Rodinný dom 3 typ B, na pozemku parc. č. 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 04 - Rodinný dom 4 typ A, na pozemku parc. č. 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 05 - Rodinný dom 5 typ B, na pozemku parc. č. 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 06 - Rodinný dom 6 typ A, na pozemku parc. č. 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 07 - Rodinný dom 7 typ B, na pozemku parc. č. 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 08 - Rodinný dom 8 typ A, na pozemku parc. č. 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 09 - Rodinný dom 9 typ B, na pozemku parc. č. 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

	SO 10 - Rodinný dom 10 typ C, na pozemku parc. č. 240/16, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce. SO 01.1 až SO 10.1 – Vodovodná prípojka SO 01.2 až SO 10.2 – Prípojka NN SO 01.3 až SO 10.3 – Kanalizačná prípojka splašková SO 01.4 až SO 10.4 – Kanalizačná prípojka dažďová
miesto stavby:	k. ú. Šarišské Bohdanovce
stavebné pozemky:	KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2,
Žiadateľ:	arch&crafts s. r. o., Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782
stavebník:	Slovakia Staving s. r. o., Rozvojová 2, 040 01 Košice, IČO: 44 144 989
účel stavby:	10 x 1111 jednobytová budova
typ stavby:	novostavba
projektant:	arch&crafts s. r. o., Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782 - Statické riešenie: Ing. Jaroslav Kravec, autorizovaný stavebný inžinier - Vodné stavby a zdravotníctvo: Ing. Štefan Varga, autorizovaný stavebný inžinier - Vykurovanie: Ing. Anton Greňa, autorizovaný stavebný inžinier - Elektroinštalácia: Ing. Vladimír Jánošík, autorizovaný stavebný inžinier - Protipožiarna bezpečnosť stavby: Ing. Dezider Horňák, autorizovaný stavebný inžinier - Energetické hodnotenie: Ing. Róbert Gálovič, autorizovaný stavebný inžinier
identifikačné údaje dokumentácie:	“IBV Pod Hájom – Rodinné domy“, parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, okres Prešov, vypracovaná 04/2025
účastníci konania:	Impresario Group s.r.o., Ovsištské námestie 1, 851 04 Bratislava, vlastníci pozemkov parc. č. KN-C 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce Ing. Miroslav Šandor a Ing. Mária Šandorová, Trieda SNP 1675/38, Košice-mestská časť Západ, PSČ 040 11, SR – bezpodieloví vlastníci KN-C 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce Šanstav s. r. o., Trieda SNP 1675/38, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 53285841 – vlastníci pozemku parc. č. KN-C 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce

Obec Šarišské Bohdanovce, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 písm. zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa § 46, § 47 a § 57 ods. 1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

mení rozhodnutie o stavebnom zámere nasledovne:

ID stavby:	Nebolo pridelené informačným systémom
názov stavby:	„IBV Pod Hájom – Rodinné domy“
v členení:	SO 01 - Rodinný dom 1 typ C , na pozemku parc. č. 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 02 - Rodinný dom 2 typ A , na pozemku parc. č. 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 03 - Rodinný dom 3 typ B , na pozemku parc. č. 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 04 - Rodinný dom 4 typ A , na pozemku parc. č. 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 05 - Rodinný dom 5 typ B , na pozemku parc. č. 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 06 - Rodinný dom 6 typ A , na pozemku parc. č. 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 07 - Rodinný dom 7 typ B , na pozemku parc. č. 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 08 - Rodinný dom 8 typ A , na pozemku parc. č. 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 09 - Rodinný dom 9 typ B , na pozemku parc. č. 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 10 - Rodinný dom 10 typ C , na pozemku parc. č. 240/16, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce; SO 01.1 až SO 10.1 – Vodovodná prípojka; SO 01.2 až SO 10.2 – Prípojka NN; SO 01.3 až SO 10.3 – Kanalizačná prípojka splašková; SO 01.4 až SO 10.4 – Kanalizačná prípojka dažďová.
miesto stavby:	k. ú. Šarišské Bohdanovce
stavebné pozemky:	KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2,
Žiadateľ:	arch&crafts s. r. o., Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782
stavebník:	Slovakia Staving s. r. o., Rozvojová 2, 040 01 Košice, IČO: 44 144 989

účel stavby:	10 x 1111 jednobytová budova
typ stavby:	novostavba
projektant:	arch&crafts s. r. o. , Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782 - Statické riešenie: Ing. Jaroslav Kravec , autorizovaný stavebný inžinier - Vodné stavby a zdravotníctva: Ing. Štefan Varga , autorizovaný stavebný inžinier - Vykurovanie: Ing. Anton Greňa , autorizovaný stavebný inžinier - Elektroinštalácia: Ing. Vladimír Jánošík , autorizovaný stavebný inžinier - Protipožiarna bezpečnosť stavby: Ing. Dezider Hornák , autorizovaný stavebný inžinier - Energetické hodnotenie: Ing. Róbert Gálovič , autorizovaný stavebný inžinier
identifikačné údaje dokumentácie:	“IBV Pod Hájom – Rodinné domy“, parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, okres Prešov, vypracovaná 04/2025
účastníci konania:	Impresario Group s.r.o. , Ovsíštšské námestie 1, 851 04 Bratislava, vlastníci pozemkov parc. č. KN-C 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce Ing. Miroslav Šandor a Ing. Mária Šandorová , Trieda SNP 1675/38, Košice-mestská časť Západ, PSČ 040 11, SR – bezpodieloví vlastníci KN-C 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce Šanstav s. r. o. , Trieda SNP 1675/38, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 53285841 – vlastníci pozemku parc. č. KN-C 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce Ing. Ondrej Homola a Mgr. Jarmila Homola , Havanská 2562/3, 040 13 Košice – bezpodieloví vlastníci KN-C 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce Bc. Ing. Lukáš Rak a Mgr. Diana Rak , Turgenevova 1714/34, 040 01 Košice – bezpodieloví vlastníci KN-C 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce

Stavby rodinných domov sú osadené v súlade s platným územným plánom obce Šarišské Bohdanovce, pre ktorú Obec Šarišské Bohdanovce - orgán územného plánovania vydala záväzné stanovisko zo dňa 26.06.2025 pod č. OcÚ-ŠB-260/2025, v ktorom obec Šarišské Bohdanovce ako orgán územného plánovania po posúdení predložených dokladov konštatuje, že navrhovaná stavba IBV Pod Hájom – rodinné domy na pozemkoch parc. č. **KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2,**

k. ú. k. ú. **Šarišské Bohdanovce**, je v súlade so záväznou časťou územného plánu obce **Šarišské Bohdanovce** aj v znení zmien a doplnkov schválených Obecným zastupiteľstvom dňa 26. 01.2024 uznesením č. IX/85/2024.

Pozemky parc. č. **KN-C 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce** sú zapísané na liste vlastníctva č. 161 vo vlastníctve **Impresario Group s. r. o., Ovsíštské námestie 1, 851 04 Bratislava**.

Dňa 01.09.2025 bol udelený súhlas stavebníkovi spoločnosti Slovakia Staving s. r. o., Rozvojová 2, 040 01 Košice, IČO: 44 144 989 od vlastníka pozemku spoločnosti Impresario Group s. r. o., Ovsíštské námestie 1, 851 04 Bratislava.

Pozemok parc. č. **KN-C 240/7**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce** je zapísaný na liste vlastníctva č. 1293, vo vlastníctve **Ing. Miroslav Šandor a Ing. Mária Šandorová, Trieda SNP 1675/38, Košice-mestská časť Západ, PSČ 040 11, SR**.

Dňa 01.12.2025 bolo udelené splnomocnenie spoločnosti arch&crafts s. r. o., Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782 od Ing. Miroslav Šandor a Ing. Mária Šandorová, Trieda SNP 1675/38, Košice-mestská časť Západ, SR.

Pozemok parc. č. **KN-C 240/9**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce** je zapísaný na liste vlastníctva č. 1283, vo vlastníctve **Šanstav s. r. o., Trieda SNP 1675/38, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 53285841**.

Dňa 20.11.2025 bolo udelené splnomocnenie spoločnosti Impresario Group s. r. o., Ovsíštské námestie 1, 851 04 Bratislava od spoločnosti Šanstav s. r. o., Trieda SNP 1675/38, Košice, PSČ 040 11, SR, IČO: 53285841.

Pozemok parc. č. **KN-C 240/10**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce** je zapísaný na liste vlastníctva č. 1304, vo vlastníctve **Ing. Ondrej Homola a Mgr. Jarmila Homola, Havanská 2562/3, 040 13 Košice**.

Pozemok parc. č. **KN-C 240/3**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce** je zapísaný na liste vlastníctva č. 1305, vo vlastníctve **Bc. Ing. Lukáš Rak a Mgr. Diana Rak, Turgenevova 1714/34, 040 01 Košice**.

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetom stavby je výstavba 10 individuálne stojacich rodinných domov v severnej časti intravilánu obce Šarišské Bohdanovce. Navrhovaná stavba sa dopravne napojí na už existujúcu obslužnú komunikáciu a prípojkami inžinierskych sietí (na už existujúci vodovod, na už existujúce rozvody NN a existujúce odberné miesta. Navrhované je zásobovanie rodinných domov vodou z verejného vodovodu, odkanalizovanie splaškových vôd s prečistením v malých ČOV pre každý rodinný dom samostatne a odvádzanie dažďových vôd s ich zadržiavaním v retenčných nádržiach samostatnej dažďovej kanalizácie. Zásobovanie elektrickou energiou bude riešené elektrickými prípojkami pre každý rodinný dom na už existujúce elektromerové rozvádzače.

Urbanistické riešenie

Urbanistický návrh na území s rozlohou 6117 m² rieši tri typy samostatne stojacich rodinných domov – 4x typom A, 4x typom B a 2x typom C, dokopy s 10 rodinnými domami.

Rodinné domy sa dopravne napoja na miestnu obslužnú komunikáciu zo západnej strany, odkiaľ budú riešené vjazdy a vstupy pre peších na jednotlivé pozemky.

Urbanistická koncepcia vychádza z regulatívov ÚPN obce Šarišské Bohdanovce definujúcich podmienky zástavby tejto lokality. Podľa ÚPN je riešená lokalita vyčlenená na výstavbu rodinných domov.

Architektonické riešenie

Riešené budú dvojpodlažné rodinné domy so sedlovou strechou, časť strechy nad garážami budú tvoriť ploché strechy s využitím ako terasy.

Svahovanie terénu smerom z východu na západ predurčilo riešenie rodinných domov, kde prvé podlažie bude mierne zapustené do terénu a bude predstavovať vstupný priestor do objektov. Druhé podlažia budú pôdorysne rozsiahlejšie a bude na nich umiestnená hlavná časť dispozície. Vstupy do objektov budú situované zo západnej strany, priamo napojené na miestnu komunikáciu. Ku každému domu bude prislúchať garáž na dve parkovacie miesta.

Fasády objektov budú riešené v kombinácii omietky a dreveného obkladu, strechy z plechovej krytiny.

ČLENENIE NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

SO 01 – Rodinný dom 1 typ C

- SO 01.1 – Vodovodná prípojka
- SO 01.2 – Prípojka NN
- SO 01.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 01.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 02 – Rodinný dom 2 typ C

- SO 02.1 – Vodovodná prípojka
- SO 02.2 – Prípojka NN
- SO 02.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 02.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 03 – Rodinný dom 3 typ C

- SO 03.1 – Vodovodná prípojka
- SO 03.2 – Prípojka NN
- SO 03.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 03.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 04 – Rodinný dom 4 typ C

- SO 04.1 – Vodovodná prípojka
- SO 04.2 – Prípojka NN
- SO 04.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 04.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 05 – Rodinný dom 5 typ C

- SO 05.1 – Vodovodná prípojka
- SO 05.2 – Prípojka NN
- SO 05.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 05.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 06 – Rodinný dom 6 typ C

- SO 06.1 – Vodovodná prípojka
- SO 06.2 – Prípojka NN
- SO 06.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 06.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 07 – Rodinný dom 7 typ C

- SO 07.1 – Vodovodná prípojka
- SO 07.2 – Prípojka NN
- SO 07.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 07.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 08 – Rodinný dom 8 typ C

- SO 08.1 – Vodovodná prípojka
- SO 08.2 – Prípojka NN
- SO 08.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 08.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 09 – Rodinný dom 9 typ C

- SO 09.1 – Vodovodná prípojka
- SO 09.2 – Prípojka NN
- SO 09.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 09.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

SO 10 – Rodinný dom 10 typ C

- SO 10.1 – Vodovodná prípojka
- SO 10.2 – Prípojka NN
- SO 10.3 – Kanalizačná prípojka splašková
- SO 10.4 – Kanalizačná prípojka dažďová

Objekt SO 01- Rodinný dom 1 typ C

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 14,65 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,15 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, kúpeľňa, spálňa, špajza, šatník, obývací izba + kuchyňa, chodba, kúpeľňa, izba, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 112,39 m²

Zastavaná plocha: 154,9 m², celková úžitková plocha: 164,54 m², obytná plocha: 70,89 m², Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,047 m od parc. č. KN-C 240/6, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 5,048 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,558 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,550 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia (2.NP) bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m,

Objekt SO 02- Rodinný dom 2 typ A

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 16,10 m, zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,41 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, spálňa, šatník, chodba, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 94,26 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 146,67 m², spevnené plochy: 45,65 m², Plocha garáže: 37,05 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,051 m od parc. č. KN-C 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 5,86 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,46 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,550 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m,

Objekt SO 03- Rodinný dom 3 typ B

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 17,90 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,83 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, izba, chodba, šatník, kúpeľňa, spálňa, špajza, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 129,81 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 182,64 m², obytná plocha: 84,94 m²
Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,047 m od parc. č. KN-C 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 8,462 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,447 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,550 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 04- Rodinný dom 4 typ A

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 16,10 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,41 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, spálňa, šatník, chodba, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 94,26 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 146,67 m², obytná plocha: 146,67 m², spevnené plochy: 45,65 m², Plocha garáže: 37,05 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,053 m od parc. č. KN-C 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 9,809 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,451 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,550 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 05- Rodinný dom 5 typ B

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 17,90 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,83 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, izba, chodba, šatník, kúpeľňa, spálňa, špajza, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 129,81 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 182,64 m², obytná plocha: 84,94 m², Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,095 m od parc. č. KN-C 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 8,90 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,457 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,550 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 06- Rodinný dom 6 typ A

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 16,10 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,41 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, spálňa, šatník, chodba, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 94,26 m²
 Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 146,67 m², obytná plocha: 146,67 m²,
 spevnené plochy: 45,65 m², Plocha garáže: 37,05 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,045 m od parc. č. KN-C 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 7,311 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,446 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,040 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 07- Rodinný dom 7 typ B

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 17,90 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,83 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, izba, chodba, šatník, kúpeľňa, spálňa, špajza, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 129,81 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 182,64 m², obytná plocha: 84,94 m²
 Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,045 m od parc. č. KN-C 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 6,884 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,447 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 223,650 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 08- Rodinný dom 8 typ A

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,41 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, spálňa, šatník, chodba, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 94,26 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 146,67 m², obytná plocha: 146,67 m²,
spevnené plochy: 45,65 m², Plocha garáže: 37,05 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,057 m od parc. č. KN-C 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 6,439 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 4,46 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 224,000 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 09- Rodinný dom 9 typ B

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 17,90 m (dĺžka), zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,83 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, izba, kúpeľňa, izba, chodba, šatník, kúpeľňa, spálňa, špajza, obývací izba + kuchyňa, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 129,81 m²

Zastavaná plocha: 176,1 m², celková úžitková plocha: 182,64 m², obytná plocha: 84,94 m²
Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,044 m od parc. č. KN-C 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 5,367 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Južné priečelie RD bude umiestnené 2,000 m od parc. č. KN-C 240/16, k. ú. Šarišské Bohdanovce, pričom toto priečelie bude umiestnené rovnobežne s touto hranicou;
- Západné priečelie RD bude 5,089 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 224,300 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia 2.NP bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m.

Objekt SO 10 - Rodinný dom 10 typ C

Bude umiestnený na pozemku parc. č. 240/16, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce;

Je navrhnutý na dvoch podlažiach, nad pôdorysom „L“ s celkovými rozmermi 13,00 (šírka) x 14,65 m (dĺžka) zastrešený sedlovou strechou.

Na 1. NP sa nachádza zádverie, technická miestnosť/sklad, pracovňa, schodisko, chodba, WC, garáž, pivnica. Úžitková plocha 1.NP: 52,15 m², plocha garáže: 37,05 m²

Na 2.NP sa nachádza schodisko, kúpeľňa, spálňa, špajza, šatník, obývací izba + kuchyňa, chodba, kúpeľňa, izba, terasa. Úžitková plocha 2.NP: 112,39 m²

Zastavaná plocha: 154,9 m², celková úžitková plocha: 164,54 m², obytná plocha: 70,89 m²
 Spevnené plochy: 45,65 m²

Osadí sa presne podľa koordinačného výkresu nasledovne:

- Severné priečelie RD bude umiestnené 5,000 m od parc. č. KN-C 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- 4,23 m od parc. č. KN-C 3009/1, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Západné priečelie RD bude 4,056 m od parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
- Výška na podlahe prízemí 1.NP ($\pm 0,000$): 225,500 m n. m.;
- Výška na podlahe poschodia (2.NP) bude na kóte + 3,000 m;
- Rímsa sedlovej strechy bude realizovaná na kóte + 6,208 m,
- Hrebeň sedlovej strechy bude realizovaný na kóte + 8,500 m,

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

SO 01.1 až SO 10.1 - Vodovodné prípojky

Rodinné domy budú zásobované vodou z verejného vodovodu, na ktorý bolo dňa 14.08.2025 Okresným úradom Prešov, odborom starostlivosti o životné prostredie, oddelením ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-PO-OSZP3-2025/049568-004 vydané kolaudačné rozhodnutie, sú napojené vodovodné prípojky pre rodinné domy z rúr HDPE DN/ID25 prostredníctvom elektrofúzyčných navŕtavacích sediel s uzáverom, odbočkou, teleskopickou súpravou a poklopom. Na trase prípojky sa osadia vodomerné šachty pri plote. Vodomerné šachty budú okrúhle $\varnothing$ 1000 mm, resp. rozmerov 900x1200 mm, hĺbky 1600 mm, v zmysle vyjadrenia VVS, a. s. Košice, závod Prešov č. 196/2023/O zo dňa 07.02.2023.

SO 02.1 až SO 02.10 - prípojky NN

Vývody pre jednotlivé odberné miesta boli zrealizované z rozpojovacích skríň SR č. 1 až SR č. 12 zemnými káblami CYKY-J 4x16 mm², resp. NAYY-J 4x25 mm², ktoré boli zaústené do elektromerových rozvádzačov RE1 až RE41. Elektromerové rozvádzače sú osadené na verejne prístupných miestach v budúcich oploteniach dotknutých parciel povoľovaných rodinných domov, v zmysle vyjadrenia VSD, a. s. Košice č. 4791/2023 zo dňa 09.03.2023.

Obec Šarišské Bohdanovce, stavebný úrad vydala dňa 22.08.2025 pod č. SÚ-S/9172/144444/2025-Ki/247 Kolaudačné rozhodnutie na stavbu: „Šarišské Bohdanovce, IBV Pod Hájom – rozšírenie NN siete“.

SO 03.1 až SO 03.10 – kanalizačné prípojky splaškové

V rámci technického návrhu likvidácie a odvádzania splaškových vôd z „IBV Pod Hájom“ došlo ku zmene technického riešenia, ktoré vyplynulo z prepracovanej projektovej dokumentácie (PD) stavby „IBV Pod Hájom – Kanalizácia“, vypracovanej v 05/2026. v zmysle predloženej PD budú splaškové odpadové vody z celej „IBV Pod Hájom“ (celkovo 41 RD, vrátane riešených 10 RD) odvádzané do domových ČO (pre každý RD samostatne), prečistené splaškové vody budú následne odvádzané domovými prípojkami do novovybudovanej zbernej splaškovej kanalizácie, ktorá bude zaústená do vybudovanej a skolaudovanej dažďovej kanalizácie cestnej a následne cez 3 výustné objekty do vodného toku balka (kolaudačné rozhodnutie na vodnú stavbu vydal OÚ Prešov pod číslom OU-PO-OSZP3-2025/049568-004 zo dňa 14.08.2025). K stavbe „IBV pod Hájom – Kanalizácia“ sa SVP, š. p. vyjadril listom evidovaným pod číslom SVP 15741/2026/2 zo dňa 21.07.2026.

Následne Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal dňa 01.09.2026 pod číslo OU-PO-OSZP3-2026/038003-004 Rozhodnutie – povolenie na osobitné užívanie

vôd, povolenie na zhotovenie vodnej stavby, v ktorom povolil vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd, vodný tok Balka, z domových šistiarní odpadových vôd (ČOV) nachádzajúcich sa pri rodinných domoch v severnej časti obce Šarišské Bohdanovce prostredníctvom nižšie uvedenej vodnej stavby cez 3 výpustné objekty VO č. 1 v rkm cca 3,270 (pri pozemku s parc. číslom KN-C 240/35), VO č. 2 v rkm cca 3,770 (pri pozemku s parc. číslom KN-C 240/47), VO č. 3 v rkm cca 3,870 (pri pozemku s parc. číslom KN-C 240/52).

SO 04.1 až SO 04.10 – kanalizačné prípojky dažďové

Dažďové odpadové vody zo striech RD budú odvádzané gravitačne pomocou dvoch vetiev vedených od dažďových zvodov a budú zaústené do podzemnej retenčnej nádrže, z nej budú odvedené do vsaku. Návrh vsaku do podlažia je potrebné realizovať na základe inžiniersko geologického posudku vypracovaného oprávnenou osobou.

Rodinné domy budú dopravne napojené samostatnými vjazdmi na pozemok z miestnej komunikácie, ktorá bola zrealizovaná na pozemku parc. č. KN-C 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce, a na ktorú bolo dňa 19.08.2025 Obcou Šarišské Bohdanovce, stavebným úradom vydané rozhodnutie pod č. SÚ-S/7771/127083/2025-Ko/136 o povolení užívať stavbu: „IBV Pod hájom“.

Pred vstupmi do RD a garáží budú riešené spevnené plochy pre odstavenie dvoch osobných motorových vozidiel.

Ako zdroje tepla budú použité tepelné čerpadlá vzduch - voda a na vykurovanie bude použité vlastné ústredné vykurovanie.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Obec Šarišské Bohdanovce Záväzné stanovisko pod č. Ocú-ŠB-260/2025 zo dňa 26.06.2025,
- Záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove pod č. RÚVZPO/OHŽPaZ/2064/9527/2025 zo dňa 19.06.2025,
- Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, stanovisko pod č. OU-PO-PLO1-2025/093789-002 zo dňa 03.12.2025,
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, rozhodnutie pod č. OU-PO-OSZP3-2026/038003-004 zo dňa 01.09.2026,
- Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik Povodie Hornádu, odštepny závod Košice, stanovisko k oznámeniu o začatí konania o autoremedúre rozhodnutia o stavebnom zámere pod č. SVP 20813/2026/3 zo dňa 14.10.2026,
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie k stanovisku pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055890-002 zo dňa 27.06.2025,
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie k stanovisku pod č. OU-PO-OSZP3-2025/083612-002 zo dňa 07.10.2025,

- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie orgánu ochrany ovzdušia pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055888-002 zo dňa 08.07.2025,
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055892-002 zo dňa 03.07.2025.
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, záväzné stanovisko pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055896-002 zo dňa 12.06.2025.
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove v liste č. ORHZ-PO1-2025/000676-016 zo dňa 03.07.2025,
- Okresný úrad Prešov odbor krízového riadenia – stanovisko pod č. OÚ-PO-OKR1-2025/064930-02 zo dňa 11.08.2025,
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. závod Prešov vyjadrenie č. 196/2023/O zo dňa 07.02.2023,
- Krajský pamiatkový úrad Prešov záväzné stanovisko pod č. Z-PUSR-054157/2025 zo dňa 21.07.2025,
- SPP – Distribúcia, a. s. Bratislava vyjadrenie k existencii a priebehu plynárenských zariadení a ich ochranného /bezpečnostného pásma pod č. TD/EX/04232/2025/W zo dňa 27.05.2025,
- SPP – Distribúcia, a. s. Bratislava záväzné vyjadrenie pod č. TD/NS/0516/2025/Uh zo dňa 18.06.2025,
- VSD, a. s. Košice vyjadrenie pod č. 4791/2023 zo dňa 09.03.2023,
- VSD, a. s. Košice stanovisko k existencii sietí pod č. 14589/2025 zo dňa 27.05.2025,
- Slovak Telekom, a. s. Bratislava – vyjadrenie ku existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení č. 6612514322 zo dňa 27.05.2025,
- Orange Slovensko, a. s. Bratislava vyjadrenie pod č. 3730003416 zo dňa 27.05.2025,

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Stavby budú realizované na pozemku parc. č. **KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2**, k. ú. **Šarišské Bohdanovce**.
2. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky spoločnosťou **Slovakia Staving s. r. o.**, Rozvojová 2, Košice - mestská časť Juh 040 11, IČO: 44 144 989.
3. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom, na ktorom bude uvedený názov stavby, stavebník, zhotoviteľ, meno stavbyvedúceho, názov orgánu, ktorý stavbu povolil a číslo stavebného povolenia.
4. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., bezpečnostné predpisy, ochranné pásma, príslušné technické normy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
5. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
6. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona.
7. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.

8. Stavebník je povinný zabezpečiť dodržiavanie nasledovných podmienok súvisiacich s užívaním miestnej cesty na pozemku parc. č. KN-C 1112/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce a to:
 - 8.1. **PRAVIDLÁ UŽÍVANIA CESTY NÁKLADNÝMI AUTAMI**
 - 8.2. Dopravná obsluha (bežné využívanie zásobovania napr. palivom, vývoz žúmp, komunálneho odpadu a pod.) maximálnu hmotnosť jedného vozidla: 16 t maximálny počet vozidiel s nákladom na jeden deň prejazdu: 3 (nie v rovnakom čase) klimatické podmienky: preferovať obdobie bez dažďových, v prípade trvalých dažďov je potrebné vylúčiť nákladnú dopravu (max. 3 vozidlá /24hod v prípade nutnosti – z dôvodu zásobovania, nie v rovnakom čase) Mimoriadne zaťaženie (stavebné práce a pod.) maximálnu hmotnosť jedného vozidla: 26 t maximálny počet vozidiel s nákladom na jeden deň prejazdu 10 (max. 3 dni za sebou v jednom týždni) klimatické podmienky: Iba obdobie bez dažďových zrážok t.j. min. 2 dni po posledných dažďových zrážkach s výdatnosťou do 10mm/24hod a 5 dní s vyšším úhrnom zrážok za 24 hod, v prípade trvalých dažďov je potrebné vylúčiť nákladnú dopravu
 - 8.3. Stavebník je povinný v dostatočnom časovom predstihu minimálne 10 dní požiadať Obec Šarišské Bohdanovce o povolenie na vjazd a výjazd motorového vozidla na 3,5 t v lokalite Háj Šarišské Bohdanovce. Obec písomným povolením umožní prejazd.
 - 8.4. **PRAVIDLÁ POVOLENIA PREJAZDU PRE MIMORIADNE ZAŤAŽENIE**
 - 8.5. Za mimoriadne zaťaženie sa pokladá stav mimo bežného užívania miestnej cesty, t.j. potreba staveniskovej dopravy a pod. Prevádzkovateľ nákladnej dopravy požiada o povolenie obec a písomne sa zaviazne vykonať opravy porúch komunikácie spôsobené nadmerným zaťažením. Predtým sa vykoná technická prehliadka stavu miestnej cesty s popisom stavu cesty a fotodokumentáciou stavu cesty.
9. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.
10. Dažďové vody zo striech rodinných domov a zo spevnených plôch bude zvedená odkvapovými rúrami do dažďovej kanalizácie a následne do retenčnej nádrže, s bezpečnostným prepadom do vsaku na základe inžiniersko geologického posudku. Dažďová voda nesmie byť odvedená na susedné pozemky a na komunikáciu.
11. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t. j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
12. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
13. Stavebník je povinný rešpektovať existujúce inžinierske siete vedené v danom území a pred začatím zemných prác písomne požiadať jednotlivých správcov inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie na základe predloženej objednávky a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, prípadne je potrebné ich vhodne zabezpečiť pred poškodením. Stavebník je povinný počas stavebných prác v ochranných pásmach jestvujúcich inžinierskych sietí, vrátane ich križovania s plánovanou stavbou prizvať jednotlivých správcov inžinierskych sietí, resp. ich zástupcov. V prípade, ak dôjde k poškodeniu siete bezodkladne informovať správcu inžinierskych sietí. V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec a ryhy sa musia kopat ručne.
14. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby rodinného domu je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s VZN obce Šarišské Bohdanovce.

15. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy je potrebné zrealizovať tak, aby nespôsobili škody tretím osobám, t. j. aby sa podstatne nezmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery v území. V opačnom prípade je potrebné požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia terénnych úprav podľa ustanovení stavebného zákona.
16. **Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník môže začať s uskutočňovaním stavby až po overení projektu stavby v zmysle § 65 stavebného zákona.**
17. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
18. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa § 43 stavebného zákona.**
19. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
20. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.
21. Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 66 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavby a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

Osobitné podmienky:

1. V zmysle platného a účinného územného plánu obce Šarišské Bohdanovce v znení zmien a doplnkov 2024, záväznej časti obsiahnutej v VZN č. IX/85/2024, sa parcely na ktorej má byť umiestnená stavba nachádza na území, na ktoré sa vzťahuje regulatív A a B Územný plán obce vo svojej záväznej časti určuje pre výstavbu na tejto ploche tieto podmienky:
 - forma zástavby - rodinné domy, bytové domy
 - koeficient zastavanosti - maximálne 40%
2. Stavby RD majú 2 nadzemné podlažia, rešpektujú uličnú čiaru, jednotnú výšku objektov. Obec Šarišské Bohdanovce ako orgán územného plánovania po posúdení predložených dokladov konštatuje, že navrhované stavby „IBV Pod Hájom - rodinné domy, umiestnených na pozemkoch parc č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 239/2, 240/4, k. ú. Šarišské Bohdanovce, sú v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Šarišské Bohdanovce aj v znení zmien a doplnkov schválených Obecným zastupiteľstvom dňa 26.1.2024 uznesením č. IX/84/2024.
3. Do doby kolaudácie je potrebné:
 - Doriešiť účinné odvetranie vo všetkých priestoroch do vonkajšieho prostredia
 - Dokladovať kvalitu pitnej vody, ktorá bude spĺňať kritéria 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.

4. Pred realizáciou spoločnej vodovodnej prípojky a montáže meradla je potrebné navštíviť VVS, a. s. Závod Prešov - zákaznícke centrum za účelom podania písomnej žiadosti o napojenie (tlačivo obdržíte na ZC) spolu s dokladmi v zmysle technických podmienok pripojenia nehnuteľnosti, listom vlastníctva, kópiou katastrálnej mapy, Zároveň bude uzavretá zmluva o dodávke vody z verejného vodovodu.
5. Spoločnosť Východoslovenská distribučná, a. s. (VSD) upozorňuje, že vo vyznačenej oblasti sa našli nasledujúce konflikty s inžinierskymi sieťami v majetku VSD, a. s. :
 - Podzemné VN vedenie
 - Ochranné pásmo podzemného vedenia

Upozornenie na ochranné pásma v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z.z.:

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

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

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky, (8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14, zakázané

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

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

S plánovanými zemnými prácami v blízkosti podzemných vedení súhlasíme, žiadame však dodržať nasledovné podmienky:

- 5.1. Pred začatím zemných prác, si v prípade potreby objednajte vytýčenie káblov a to prostredníctvom nášho eshopu na www.vsdshop.sk.
- 5.2. V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.
- 5.3. Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.
- 5.4. Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.
- 5.5. Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a. s. žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenosti vedenia.
- 5.6. Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: tel. 055/6102923, alebo tel. 055/6102823.
- 5.7. Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN a VN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, vozovka, voľný terén) je potrebné na náklady stavebníka doplniť podľa potreby ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52 a 73 6005.
- 5.8. Zároveň VSD, a. s. Košice upozorňujú, že vo vyznačenej lokalite sa môžu nachádzať elektroenergetické zariadenia, ktoré nie sú v majetku VSD, a. s. a

prostredníctvom ktorých sú napájaní odberatelia elektrickej energie. Ich priebehy neeviduje.

6. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor súhlasí s navrhovaným zámerom stavieb na poľnohospodárskej pôde za dodržania nasledovných podmienok:

- 6.1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o pôdu, na ktoré bolo vydané stanovisko č. OU-PO-PLO1-2025/093789-002 zo dňa 03.12.2025 až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletom drevín a nepoškodzovať činnosťou okolité poľnohospodárske pozemky.
- 6.2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
- 6.3. Po realizácii výstavby za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemku z poľnohospodárskej pôdy na zastavanú plochu, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu. Zmenu druhu pozemku vykonáva Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor.
- 6.4. Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce, preto nie je potrebné žiadať o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

7. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, v záväznom stanovisku pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055896-002 zo dňa 12.06.2025 určil:

7.1. V prípade potreby výrubu drevín a súvislých krovitých porastov, navrhovateľ pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby predloží povoľujúcemu orgánu, súhlas v súlade s § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny od príslušného orgánu ochrany prírody, okrem prípadov uvedených v § 47 ods. 4 zákona o ochrane prírody a krajiny.

7.2. V prípade, ak by pri realizácii predmetnej stavby mohlo dôjsť k úniku invázných nepôvodných druhov uvedených v národnom zozname alebo v zozname Európskej únie do životného prostredia alebo šíreniu týchto invázných nepôvodných druhov v životnom prostredí, je potrebné prijať opatrenia na zamedzenie takého úniku alebo šírenia (§ 3 ods. 1 zákona č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Zoznam invázných nepôvodných druhov rastlín je uvedený v Nariadení vlády č. 449/2019 Z. z. a spôsoby ich odstraňovania sú uvedené v prílohe č. 2 vyhlášky MŽP SR č. 450/2019 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania invázných nepôvodných druhov.

7.3. Na ploche parkovísk žiadame vysadiť 1 strom na 2 parkovacie miesta pri jednoradovom systéme parkovania (v prípade dvojradovom parkovacím systéme vysadiť 1 strom na 4 parkovacie miesta). Pri výsadbe je potrebné uprednostniť geograficky pôvodné a tradičné druhy drevín. Odporúčame najmä listnaté stromy. Skutočnosť, či je drevina pôvodná, vyplýva z prílohy č. 36 k vyhláske č. 170/2021 Z. z.

7.4. Stavebník počas realizácie stavby zabezpečí ochranu zostávajúcich drevín rastúcich mimo lesa na všetkých parcelách dotknutých stavebnými objektmi pred poškodením a zničením v súlade s STN 83 7010 Ochrana prírody Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie najmä:

- ochranu koreňového priestoru pred zhutnením vo vzdialenosti min 2,5 m od kmeňa, nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, v prípade výkopov v koreňovom priestore tieto realizovať ručne,

- ochranu kmeňa pred mechanickým poškodením debnením do výšky min 2 m bez poškodenia stromu a nesmie sa umiestniť bezprostredne na koreňové nábehy,
 - ochranu koruny vyviazaním konárov, bez orezu konárov.
8. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vo vyjadrení pod č. OU-PO-OSZP3-2025/055892-002 zo dňa 03.07.2025 uviedol:
- 8.1. Spôsob nakladania s odpadom vznikajúcim počas realizácie stavby musí byť v súlade so zákonom o odpadoch a vykonávacím predpisom – vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií (ďalej len „vykonávací predpis“) a iných súvisiacich predpisov;
 - 8.2. Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu
 - 8.3. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch
 - 8.4. Pri nakladaní so stavebnými odpadmi dodržiavať ustanovenia §77 zákona o odpadoch a zabezpečiť ich selektívne zhromažďovanie postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom t. j. tak, aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia v súlade s vykonávacím predpisom - zneškodňovať odpad ukladaním na skládku je možné len na skládkach povolených a prevádzkovaných v súlade so zákonom o odpadoch (napr. skládka odpadov Svinia, skládka odpadov Ražňany a pod.), odovzdávať odpad zo stavby je možné len organizácii oprávnenej nakladať s odpadom na základe príslušných povolení/rozhodnutí udelených odberateľovi odpadu v zmysle zákona o odpadoch (§14 ods.1 písm. e) zákona o odpadoch)
 - 8.5. Zabezpečiť pred samotným vznikom odpadov, ktoré budú odovzdávané na základe §14 ods.1 písm. e) zákona o odpadoch, preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, ktorý bude uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom (rozsah zmluvných podmienok druhu odpadov, s ktorými sa nakladá, spôsob nakladania, plánovaný spôsob spracovania, kópia oprávnenia povolenia nakladať s odpadom na základe príslušných povolení v zmysle zákona o odpadoch),
 - 8.6. Zabezpečiť pre plánovanú výstavbu priestory pre zhromažďovanie komunálnych odpadov v donáškovej vzdialenosti v súlade s platnou legislatívou s ohľadom na zapojenie sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci a zavedený separovaný zber
 - 8.7. Využitie odpadu vrátane výkopovej zeminy mimo predmetnej stavby prípadne skladovanie zeminy mimo stavby, je možné až po udelení potrebných povolení na takéto využitie/skladovanie podľa §97 ods. 1 zákona o odpadoch –
 - 8.8. Stavebné odpady vznikajúce pri výstavbe, údržbe, rekonštrukcii alebo demolácii komunikácii prednostne materiálovo zhodnotiť pri výstavbe, rekonštrukcii alebo údržbe komunikácii
 - 8.9. Počas realizácie stavby zabezpečiť, aby nedošlo ku uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch
 - 8.10. Zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu
 - 8.11. Ku kolaudácii stavby doloží stavitel' doklady preukazujúce nakladanie s odpadom v súlade so zákonom o odpadoch

9. Krajský pamiatkový úrad Prešov v záväznom stanovisku č. Z-PUSR-054157/2025 zo dňa 21.07.2025 súhlasí s vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere s nasledujúcimi podmienkami:
 - 9.1. Nálezca/stavbyvedúci je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 44 stavebného zákona oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia.
 - 9.2. Oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov začatie uskutočňovania stavebných – zemných prác v predstihu minimálne troch pracovných dní.
10. SVP, š. p., Povodie Hornádu, odštepný závod so sídlom v Košiciach v stanovisku č. SVP 20813/2026/3 zo dňa 14.10.2026 uviedol
 - 10.1. Na záujmovú lokalitu IBV sme v predchádzajúcich stanoviskách požadovali pred samotným zahájením povoľovacieho procesu výstavby jednotlivých rodinných domov (RD) zabezpečiť povolenie, vybudovanie a skolaudovanie vodnej stavby za účelom vyriešenia protipovodňovej ochrany dotknutej lokality.
 - 10.2. V súvislosti s bodom č. 1 uvádzame, že pre lokalitu „IBV Pod Hájom“ bol vypracovaný hladinový režim (HR) „IBV Pod Hájom, Posúdenie hladinového režimu jestvujúceho stavu Šarišské Bohdanovce - tok Balka“. Uvedený HR bol vypracovaný na úsek vodného toku Balka od cca rkm 2,715 do cca rkm 4,200 pri prietoku Q100, ku ktorému sme sa vyjadrili listom č. SVP 17278/2026/3 zo dňa 17.08.2026. V stanovisku sme súhlasili s výstavbou RD na parcelách situovaných mimo preukázané záplavové / inundačné územie vodného toku Balka (súhlas s výstavbou platí o. i. aj pre navrhované rodinné domy SO 01 až SO 10). Z uvedeného vyplýva, že pre navrhovaných 10 RD nevyplýva povinnosť zabezpečenia individuálnej protipovodňovej ochrany.
 - 10.3. V napadnutom Rozhodnutí bol uvedený spôsob čistenia a odvádzania splaškových vôd z navrhovaných 10 RD prostredníctvom domových ČOV cez retenčné nádrže do verejnej dažďovej kanalizácie a následne do vodného toku, s čím sme zásadne nesúhlasili.
 - 10.4. V súvislosti s bodom č. 3 uvádzame, že v rámci technického návrhu likvidácie a odvádzania splaškových vôd z „IBV Pod Hájom“ došlo ku zmene technického riešenia, ktoré vyplynulo z prepracovanej projektovej dokumentácie (PD) stavby „IBV Pod Hájom - Kanalizácia“, vypracovanej v 05/2026. V zmysle predloženej PD budú splaškové odpadové vody z celej „IBV Pod Hájom“ (celkovo 41 RD, vrátane riešených 10 RD) odvádzané do domových ČOV (pre každý RD samostatne), prečistené splaškové vody budú následne odvádzané domovými prípojkami do novovybudovanej zbernej splaškovej kanalizácie, ktorá bude zaústená do vybudovanej a skolaudovanej dažďovej kanalizácie cestnej a následne cez 3 výustné objekty do vodného toku Balka (kolaudačné rozhodnutie na vodnú stavbu vydal OÚ Prešov pod č. OU-PO-OSZP3-2025/049568-004 zo dňa 14.08.2025). K stavbe „IBV Pod Hájom - Kanalizácia“ sme sa vyjadrili listom evidovaným pod č. SVP 15741/2026/2 zo dňa 21.07.2026.
 - 10.5. Následne Okresný úrad Prešov, odbor starostlivostí o ŽP vydal dňa 01.09.2026 Rozhodnutie - povolenie na osobitné užívanie vôd - na vypúšťanie odpadových vôd z domových ČOV nachádzajúcich sa pri rodinných domoch v severnej časti obce Šarišské Bohdanovce do vodného toku Balka a povolenie na zhotovenie vodnej stavby „SO IBV Pod hájom - kanalizácia, Vonkajšia kanalizácia, Šarišské Bohdanovce“, evidované pod č. OU-PO-OSZP3-2026/038003-004.

Námietky účastníkov konania:

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Pripomienky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ne stráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 3900,00 € bol zaplatený dňa 16.09.2025. (Poplatok bol uhradený hromadne a to za úkony: za rozhodnutie o stavebnom zámere pre 10 x jednobytovú budovu vo výške 300€ a za overenie projektu stavby vo výške 10 x 90,00 €).

Odôvodnenie

Stavebník: Slovakia Staving s.r.o. so sídlom Rozvojova 2, 040 01 Košice, IČO: 44 144 989 a vlastník pozemkov: Impresario Group s.r.o., so sídlom Ovsíštské námestie 1, 851 04 Bratislava, IČO: 47 449 888 v zastúpení na základe splnomocnenia: arch&crafts, s.r.o., so sídlom Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782 podal dňa 17.09.2025 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 50 Stavebného zákona na stavbu: „IBV Pod Hájom – rodinné domy, Šarišské Bohdanovce“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce.

Stručný popis hlavného stavebného objektu:

Projektová dokumentácia rieši novostavbu 10 rodinných domov, každý s jednou bytovou jednotkou.

SO 01 - Rodinný dom 1 typ C, na pozemku parc. č. 240/7, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 02 - Rodinný dom 2 typ A, na pozemku parc. č. 240/9, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 03 - Rodinný dom 3 typ B, na pozemku parc. č. 240/10, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 04 - Rodinný dom 4 typ A, na pozemku parc. č. 240/11, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 05 - Rodinný dom 5 typ B, na pozemku parc. č. 240/3, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 06 - Rodinný dom 6 typ A, na pozemku parc. č. 240/12, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 07 - Rodinný dom 7 typ B, na pozemku parc. č. 240/13, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 08 - Rodinný dom 8 typ A, na pozemku parc. č. 240/14, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 09 - Rodinný dom 9 typ B, na pozemku parc. č. 240/15, k. ú. Šarišské Bohdanovce;
 SO 10 - Rodinný dom 10 typ C, na pozemku parc. č. 240/16, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce.

Obec Šarišské Bohdanovce, stavebný úrad vydal pod číslom SÚ-S/2134/6867/2026-Tu zo dňa 23.01.2026 **Rozhodnutie o stavebnom zámere: „IBV Pod Hájom – Rodinné domy“.**

Voči uvedenému rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie účastník konania – Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik Povodia Hornádu, odštepny závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever odvolanie v nasledovnom znení: (stavebný úrad cituje:)

„Odvolanie proti rozhodnutiu Obce Šarišské Bohdanovce č. SÚ-S/2134/6867/2026-Tu zo dňa 23.01.2026 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“, vydanému na stavbu „IBV Pod Hájom - Rodinné domy“ podávame z nasledovných dôvodov:

1. Stavebný úrad našu organizáciu SVP, š. p., Povodie Hornádu, odštepny závod, ako správcu dotknutého vodného toku Balka a správcu povodia, nezaradil medzi účastníkov konania aj napriek skutočnosti, že bytová výstavba (rodinné domy) je situovaná v záplavovom / inundačnom území vodného toku Balka, čo namietame. Ako jeden z dôvodov uvádzame, že aj podľa napadnutého rozhodnutia o stavebnom zámere recipientom prečistených odpadových vôd z navrhovaných ČOV je vodný tok Balka vedený v správe našej organizácie. Vypúšťané odpadové vody priamo ovplyvnia povrchové vody (kvalitu aj kvantitu) v uvedenom vodnom toku a nakoniec aj v celom spravovanom povodí vodohospodársky významného vodného toku Hornádu. Podľa § 49 ods. d) stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. v znení neskorších predpisov účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je aj ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu. Podľa zákona č. 364/2004 o vodách v znení neskorších predpisov vo veci povolenia týkajúceho sa povrchových vôd, podzemných vôd alebo pobrežných pozemkov vodného toku je vždy účastníkom konania aj správca vodného toku.
2. K predmetnej stavbe „IBV Pod Hájom - rodinné domy“ sa naša organizácia SVP, š. p. Povodie Hornádu, odštepny závod, Košice vyjadrila stanoviskom č. CS SVP OZ KE 562/2021/4 zo dňa 03.02.2021 pre účely územného povolenia (príloha č. 1), stanoviskom č. CS SVP OZ KE 1364/2023/2 zo dňa 24.02.2023 pre účely stavebného povolenia (príloha č. 2), stanoviskom č. CS SVP OZ KE 1288/2023/14 zo dňa 05.06.2023 k protipovodňovej ochrane (ďalej len „PPO“) a hladinovému režimu (príloha č. 3) a stanoviskom č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 pre účely konania o stavebnom zámere (resp. k stavebnému povoleniu, príloha č. 4). Vo všetkých citovaných stanoviskách boli vznesené zo strany správcu **dotknutého vodného toku Balka, ako aj z hľadiska protipovodňovej ochrany a požiadaviek ochrany kvality vôd pred znečistením** pripomienky a požiadavky na dopracovanie projektových dokumentácií (ďalej len „PD“), ktoré však neboli akceptované zo strany investora / žiadateľa, ani zo strany povoľujúcich orgánov - stavebného úradu obce Šarišské Bohdanovce.
3. Stavebný úrad žiadne z vyššie citovaných stanovísk správcu tokov neuviedol vo vydanom rozhodnutí o stavebnom zámere v rámci zoznamu stanovísk a vyjadrení uplatnených v konaní. Citoval len posledné stanovisko č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025, a to iba v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.
4. Územie určené na výstavbu predmetnej IBV nie je chránené pred 100 ročným prietokom ($Q_{100} = 43 \text{ m}^3/\text{s}$) vodného toku Balka, čoho si bol investor vedomý a preto už súčasťou podanej žiadosti na SVP, š. p. (zaevidovaná pod č. CZ 28683/2022 dňa 12.12.2022) k PD pre účely stavebného povolenia, bol aj samostatný objekt **„Protipovodňová hrádza“** (zaujaté stanoviská č. CS SVP OZ KE 1364/2023/2 zo dňa 24.02.2023, č. CS SVP OZ KE 1288/2023/14 zo dňa 05.06.2023 a č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025). Z uvedeného dôvodu, ako aj s ohľadom na skutočnosť, že technické riešenie PPO dotknutého územia pre výstavbu IBV nebolo našou organizáciou odsúhlasené a zároveň

na predmetnú vodnú stavbu „Protipovodňové hrádze“ nebolo vydané vodoprávne povolenie príslušnej štátnej vodnej správy (Okresného úradu Prešov), sme v stanovisku č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 z **hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany** uviedli, že základným predpokladom pre povoľovanie jednotlivých rodinných domov plánovanej IBV Pod Hájom je prioritne povolenie, vybudovanie a kolaudácia vodnej stavby na zabezpečenie PPO predmetného územia, ako aj prislúchajúcej infraštruktúry, na čom aj naďalej trváme a žiadame dodržať vznesené požiadavky.

Naše požiadavky vyplývajúce z vyššie uvedeného stanoviska č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025, týkajúce sa potreby vybudovania protipovodňových hrádží pozdĺž vodného toku Balka za účelom PPO územia s plánovanými rodinnými a bytovými domami (výhľad spolu cca 30 domov), stavebný úrad pri vydaní Rozhodnutia o stavebnom zámere považoval za bezpredmetné, resp. sa nimi dôsledne nezaoberal.

5. V zmysle § 20 ods. 5 písm. a) zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov je v inundačnom území o. i. zakázané umiestňovať bytové budovy, ako aj stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd, chod ľadov alebo kvalitu vody, a iné stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré by mohla voda počas povodne poškodiť alebo odplaviť (§ 20 ods. 5 písm. c), i) zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami). Z uvedeného vyplýva, že bytová výstavba v danej lokalite môže byť realizovaná až po zabezpečení PPO na prietok Q_{100} vodného toku Balka.
6. V nadväznosti na bod č. 4, stavebný úrad v časti „**Odôvodnenie**“ vydaného rozhodnutia k vzneseným požiadavkám správcu toku uviedol nasledovné vyjadrenie s odôvodnením: „*Túto požiadavku považujeme za bezpredmetnú, nakoľko Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa vydal kolaudačné rozhodnutie č. OU-PO-OSZP3- 2025/049568-004 zo dňa 14.8.2025. Riešenie danej problematiky nie je predmetom tohto stavebného zámeru.*“

K danému vyjadreniu uvádzame, že citované kolaudačné rozhodnutie OÚ Prešov nesúvisí s kolaudáciou vybudovanej PPO územia (protipovodňových hrádží), ale bolo vydané na vodovodnú sieť a dažďovú kanalizáciu v rámci stavby: „*Šarišské Bohdanovce, Pod hájom, vodovodná sieť, SO 03 - Dažďová kanalizácia*“ (SVP, š. p. daným rozhodnutím nedisponuje, nebolo doručené našej organizácii, vyplýva to len z Rozhodnutia o stavebnom zámere - str. 10). Neakceptovanie našich požiadaviek na zabezpečenie PPO územia, odvolávajúc sa na citované kolaudačné rozhodnutie úplne iného druhu / charakteru vodnej stavby, je možné považovať za zavádzajúce a účelové.

7. V stanovisku č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 sme opakovane upozornili, že v prípade realizácie protipovodňových hrádží (vodná stavba) je nutné riešiť **prevod správy predmetného vodného toku v dotknutom území** podľa § 1 ods. 3 písm. a) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. K dnešnému dňu/ ku dňu vydania Rozhodnutia o stavebnom zámere SVP, š. p. neeviduje žiadosť obce Šarišské Bohdanovce, resp. iného žiadateľa o prenájom dotknutej časti vodného toku Balka (ID 4-32-04-306), neevidujeme ani Nájomnú zmluvu na prenájom časti vodného toku Balka za účelom riešenia PPO v lokalite „IBV Pod Hájom“. Daná požiadavka nebola splnená, naďalej na nej trváme.
8. Zároveň uvádzame, že SVP, š. p. ako správca vodného toku Balka neeviduje vo svojej databáze Rozhodnutie o povolení na uskutočnenie vodnej stavby - PPO v území IBV, resp. kolaudačné rozhodnutie PPO v území IBV. Z uvedeného je preto zrejmé, že investor sa potrebou zabezpečenia PPO v riešenej lokalite IBV ďalej nezaoberal, rovnako

stavebný úrad neprihliadal na túto základnú požiadavku a napriek tomu povolil výstavbu 10 rodinných domov.

9. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti naďalej podmieňujeme vydanie Rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „*IBV Pod Hájom - rodinné domy*“ vybudovaním a skolaudovaním nami vopred odsúhlasenej protipovodňovej ochrany danej lokality. Povolenie akýchkoľvek stavebných činností v dotyku s vodným tokom a v záplavovom / inundačnom území vodného toku vedeného v správe SVP, š. p. považujeme bez účasti SVP, š. p. ako dotknutého orgánu a účastníka konania za neakceptovateľné.
10. V stanovisku našej organizácie č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 z hľadiska požiadaviek ochrany kvality vôd pred znečistením sme s navrhovaným spôsobom odvádzania a čistenia splaškových odpadových vôd z navrhovaných rodinných domov prostredníctvom domových ČOV cez retenčné nádrže do verejnej dažďovej kanalizácie a následne do vodného toku Balka **nesúhlasili, pričom sme uviedli nasledovné argumenty:**
 - a) V zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon), podľa § 36 ods. 3 nakladanie s komunálnymi odpadovými vodami, ktoré vznikajú v aglomeráciách menších ako 2000 EO (*čo sa vzťahuje aj na riešenie obec Šarišské Bohdanovce*), ktoré nemajú vybudovanú verejnú kanalizáciu bez primeraného čistenia možno okrem verejnej kanalizácie riešiť aj individuálnymi systémami alebo inými primeranými systémami, pričom za *primerané individuálne systémy odkanalizovania* sa v zmysle tohto zákona považujú **najmä vodotesné žumpy a len pre riedko osídlené oblasti mimo aglomerácií** (*čo sa nevzťahuje na plánovanú IBV s 30 domami*) aj malé ČOV s primeraným čistením tak, aby sa dosiahli environmentálne ciele pre povrchové a podzemné vody v súlade s § 5 zákona o vodách.
 - b) Podľa predloženej PD navrhované domové ČOV budú umiestnené **v štandardnej obecnej zástavbe.**
 - c) Podľa vyššie uvedeného, domové ČOV majú slúžiť iba ako individuálne riešenie odkanalizovania objektov v riedko osídlených oblastiach, nie ako hromadné riešenie odkanalizovania objektov v štandardnej obecnej zástavbe.

Na našich vyššie uvedených **argumentoch naďalej trváme**, nakoľko zákon č. 364/2004 Z. z. v ustanovení § 36 ods. 3 uvádza, že malé ČOV s primeraným čistením sú určené na čistenie odpadových vôd iba pre riedko osídlené oblasti. **Plánovanú IBV s 10 rodinnými domami (s výhľadom zástavby cca 30 domov) v obci Šarišské Bohdanovce nepovažujeme za riedko osídlenú oblasť, ale štandardnú obecnú zástavbu.**
11. Zároveň sme v našom stanovisku č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 uviedli nasledovné: *Pri vypúšťaní vyčistených odpadových vôd z ČOV sa vyžaduje, aby boli zásadne vypúšťané do zodpovedajúceho recipientu, t. j. vodného toku s celoročným prietokom resp. do podzemných vôd cez vsakovací objekt. Verejná dažďová kanalizácia nie je zodpovedajúci recipient v zmysle platnej legislatívy.*

Na vyššie uvedenom **argumente aj naďalej trváme**, nakoľko máme za to, že verejná dažďová kanalizácia je určená na odvádzanie **iba dažďových vôd** (vôd z povrchového odtoku), nie na odvádzanie akýchkoľvek odpadových vôd (ani prečistených odpadových vôd). Zaústením prečistených odpadových vôd do verejnej dažďovej kanalizácie sa zásadne mení charakter/účel tejto dažďovej kanalizácie. Zároveň konštatujeme, že akumulácia prečistených splaškových odpadových vôd v retenčných nádržiach nie je vhodné riešenie, nakoľko v retenčných nádržiach bude prebiehať anaeróbny proces (zahnívanie týchto vôd), tým dôjde k zhoršeniu kvalitatívnych parametroch vo vypúšťaných odpadových vodách. V období sucha bude dochádzať k predĺženiu doby akumulácie prečistených splaškových vôd v retenčných nádržiach a tým ešte k výraznejšiemu zhoršeniu kvalitatívnych odtokových parametrov v odpadových vodách.

Navyše vodný tok Balka už v súčasnosti na základe hodnotenia kvalitatívneho stavu vodných útvarov povrchových vôd uvedených v aktuálnom Vodnom pláne SR dosahuje len priemerný ekologický stav a vykazuje znečistenie živinami, pričom v zmysle Vodného plánu SR environmentálnym cieľom v tomto povrchovom vodnom útvare je dosiahnuť dobrý ekologický stav do roku 2033.

12. Máme zato, že stavebný úrad sa dostatočne nezaoberal danou verejnou dažďovou kanalizáciou v lokalite IBV, len skonštatoval v napadnutom rozhodnutí na str. 10 v rámci SO 04.1 až SO 04.10, že „Na vodnú stavbu: „Šarišské Bohdanovce, Pod hájom, vodovodná sieť, SO 03 — Dažďová kanalizácia“ bolo Okresným úradom Prešov, odborom starostlivosti o životné prostredie vydané dňa 14.08.2025 pod prot. č. OU-PO-OSZP3-2025/049568-004 Kolaudačné rozhodnutie.

Podotýkame, že citované kolaudačné rozhodnutie vydané OÚ Prešov nebolo doručené našej organizácii, ako účastníkovi konania z dôvodu priamo dotknutého vodného toku Balka, preto nedisponujeme informáciou, v akom rozsahu prebehla kolaudácia dažďovej kanalizácie v lokalite IBV, t. j. ako je definovaný jej účel a aké vody (dažďové, resp. aj vyčistené odpadové vody) má odvádzať do koncového recipientu - vodného toku Balka. Podľa našich interných záznamov **povolenie na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku** (časť I.) pre vodnú stavbu „Šarišské Bohdanovce, Pod hájom, vodovodná sieť, SO 03 - Dažďová kanalizácia“ do povrchových vôd - vodného toku Balka cez 3 výustné objekty bolo vydané rozhodnutím Okresného úradu Prešov pod č. OUPO-OSZP3-2023/024565-003 zo dňa 14.06.2023 (ktoré bolo doručené našej organizácii ako účastníkovi konania), pričom účelom tejto vodnej stavby je zabezpečenie dodávania kvalitnej pitnej vody pre ďalšie obydlia v obci Šarišské Bohdanovce a zabezpečenie odvádzania vôd z povrchu miestnych komunikácií a chodníkov (lokalita Pod hájom) do vodného toku Balka. Zároveň týmto rozhodnutím (časť II.) bolo povolené aj uskutočnenie tejto vodnej stavby. Uvedené povolenie teda **neriešilo / nepripúšťalo** možnosť odvádzania vyčistených odpadových vôd z domových ČOV do verejnej dažďovej kanalizácie a následne do recipientu - vodného toku Balka. Z uvedeného dôvodu preto správca vodného toku pri povoľovaní vodnej stavby - verejnej dažďovej kanalizácie nemal dôvod vznášať námietky voči vypúšťaniu vyčistených odpadových vôd z jednotlivých domových ČOV. Otázkou teda ostáva, či verejná dažďová kanalizácia má naďalej vydané povolenie len na vypúšťanie dažďových vôd (bez možnosti vypúšťania vyčistených odpadových vôd) do vodného toku Balka, taktiež ako sú stanovené podmienky povolenia na vypúšťanie, určená zodpovedná osoba za danú kanalizáciu/vlastník a pod. Upozorňujeme preto na možný nesúlad medzi vydaným povolením na uskutočnenie verejnej kanalizácie, jej kolaudáciou a vydaným povolením na vypúšťanie vôd prostredníctvom verejnej dažďovej kanalizácie, ktorý žiadame preveriť.

13. V napadnutom rozhodnutí o stavebnom zámere sa uvádza, že dažďové odpadové vody zo striech jednotlivých rodinných domov budú odvádzané gravitačne a budú zaústené do podzemnej retenčnej nádrže (pre každý rodinný dom samostatne, neuvedený objem nádrže) a odvedené prepadovým potrubím do miestneho potoka (Balka). V nadväznosti na bod č. 12 uvádzame, že do verejnej dažďovej kanalizácie nebolo povolené zaustiť dažďové vody zo striech rodinných domov a spevnených plôch v rámci pozemkov, dvorov rodinných domov. Vlastníci pozemkov mali dané vody likvidovať na vlastných pozemkoch. Zároveň sme v našich stanoviskách požadovali „Predložiť“ hydrotechnické výpočty a návrh retencie zrážkových vôd pre všetky navrhované spevnené a zastavané plochy plánovanej IBV, ktoré budú odvádzané dažďovou kanalizáciou. Technické opatrenia na spomalenie odtoku musia odpovedať nárastu povrchového odtoku vplyvom zvýšenia podielu spevnených plôch v dotknutom území oproti stavu pred výstavbou.

Zdôrazňujeme, že návrh musí zahŕňať aj návrh vodozádržných opatrení pre plánovanú výstavbu cca 30 rodinných domov.“ Uvedená požiadavka (technický návrh riešenia zdržania vôd v území, objem nádrže pre zdržanie vôd stanovený na základe hydrotechnického výpočtu na 15 min. kritický dážď) nebola predložená našej organizácii SVP, š. p. na odsúhlasenie a nebola ani zohľadnená pri vydávaní rozhodnutia o stavebnom zámere. V napadnutom rozhodnutí nebol zadefinovaný objem retenčných nádrží pri jednotlivých rodinných domoch a zároveň ani podmienka pre uskutočňovanie stavby č. 9 napadnutého rozhodnutia (str. 11) už neobsahuje zmienku o podzemných retenčných nádržiach pri rodinných domoch.

14. Stavebný úrad pred vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere neriešil, či je vydané povolenie na osobitné užívanie vôd z navrhovanej stavby - povolenie na vypúšťanie odpadových vôd z navrhovaných domových ČOV cez verejnú dažďovú kanalizáciu do povrchových vôd - vodného toku Balka. Upozorňujeme, že v zmysle ustanovenia § 21 zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov je potrebné, aby správny orgán vydal pred vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere alebo súčasne s ním v spoločnom konaní povolenie na osobitné užívanie vôd - na vypúšťanie odpadových vôd z predmetnej stavby do povrchových vôd. V našej internej databáze neevidujeme, žeby uvedené povolenie bolo vydané. Povolenie na vypúšťanie dažďových vôd cez verejnú dažďovú kanalizáciu do vodného toku Balka je nepostačujúce a nenahrádza vyššie uvedené povolenie na vypúšťanie odpadových vôd z navrhovaných domových ČOV.
15. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie (štátna vodná správa) listom č. OU-POOSZP3-2026/038003-002 zo dňa 12.01.2026 našej organizácii zaslal dňa 16.01.2026 oznámenie o začatí vodoprávneho konania vo veci vydania povolenia na zhotovenie vodnej stavby „*IBV Pod Hájom - kanalizácia*“. Naša organizácia e-mailom zo dňa 20.01.2026 zaslaným vybavujúcemu (Ing. Pavel Guman) potvrdila platnosť nášho stanoviska č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 a zároveň si vyhradila právo na posúdenie projektu stavby a vydanie doložky súladu k projektu stavby. Projekt tejto stavby našej organizácii nebol predložený a ani Okresný úrad Prešov (štátna vodná správa) v oznámení neriešil povolenie na osobitné užívanie vôd z predmetnej stavby (iba zhotovenie vodnej stavby).
16. V stanovisku našej organizácie č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 sme žiadali, nakoľko sme namietali koncepciu odkanalizovania rodinných domov danej IBV, PD prepracovať a opätovne nám ju predložiť na zaujatie záväzného stanoviska. Prepracovaná PD nám nebola predložená. V napadnutom rozhodnutí o stavebnom zámere sa uvádza (str. 19), že k stanovisku SVP, š. p. č. SVP 16990/2025/2 zo dňa 16.07.2025 sa vyjadril Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia dňa 07.10.2025 pod č. OU-PO-OSZP3-2025/083612-002, pričom uvedené vyjadrenie nám nebolo zaslané. Nebola nám predložená ani žiadosť o prehodnotenie nášho stanoviska podložená vyjadrením Okresného úradu Prešov č. OU-PO-OSZP3- 2025/083612-002. V nám predloženej pôvodnej PD absentovali zásadné údaje o navrhovaných ČOV (kategória ČOV), parametre vypúšťaných vôd, posúdenie sumárneho vplyvu na recipient, údaje o recipiente, atď. V napadnutom rozhodnutí o stavebnom zámere sa uvádza, že na potreby odborných výpočtov a posúdenia vplyvu vypúšťania na kvalitu recipientu boli požadované údaje o vodnom toku vyžiadané od Slovenského hydrometeorologického ústavu (SHMU), ktoré sú priložené v prílohe dokumentácie. Našej organizácii tieto podklady predložené neboli, a tým sme sa nemali možnosť opätovne vyjadriť k novým podkladom.

17. V zmysle § 53 stavebného zákona správny orgán má nariadiť ústne pojednávanie, ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb stavebník a projektant neakceptoval predložené podmienky a požiadavky z dôvodu, že boli nesúladne. Ústne pojednávanie možno spojiť s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby, ak je to účelné na odstránenie nesúladu. Naša organizácia nemá vedomosť o tom, žeby stavebný úrad nariadil ústne pojednávanie (oznámenie o začatí konania v danej veci u nás neevidujeme, neuvádza sa to ani v odôvodnení napadnutého rozhodnutia o stavebnom zámere). Záväzné stanovisko našej organizácie SVP, š. p., ako správcu vodného toku a povodia, stavebný úrad neakceptoval, pričom sa s týmto stanoviskom vysporiadal tak, že našu organizáciu nezahrnul ani medzi účastníkov konania.
18. V zmysle § 54 stavebného zákona ak sú záväzné stanoviská vzájomne rozporné, správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou. Ak sa nepodarí odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami dohodou na ústnom pojednávaní, správny orgán preruší konanie a vyžiada si stanoviská od ich príslušných najbližšie nadriadených orgánov. Nemáme vedomosť o tom, či si stavebný úrad vyžiadal stanovisko od nášho nadriadeného orgánu (Ministerstva Životného prostredia SR ako zriaďovateľa SVP, š. p.), ani v odôvodnení napadnutého rozhodnutia o stavebnom zámere sa to neuvádza.
19. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa uvádza, že stavebník predložil stavebnému úradu v konaní projekt stavby s doložkami súladu, ktoré vo svojich záväzných stanoviskách vydali dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby. Konštatujeme, že naša organizácia doložku súladu k predmetnému projektu stavby nevydala.
20. Na základe vyššie uvedených dôvodov trváme na tom, že naša organizácia SVP, š. p., ako správca dotknutého vodného toku a správca povodia, vystupujúc v danom konaní ako dotknutý orgán v zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. v znení neskorších predpisov, mal byť účastníkom konania a mali byť v plnom rozsahu akceptované všetky požiadavky a pripomienky vznášané k jednotlivým stupňom projektovej dokumentácie povoľovanej stavby.

Obec Šarišské Bohdanovce, v súlade s ustanovením § 56 a § 57 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní oznámilo konanie o autoremedúre všetkým známym účastníkom konania a súčasne ich pozvalo na prejednanie odvolania a k vyjadreniu sa k odvolaniu. Konanie sa uskutočnilo dňa 20.10.2026 na Obecnom úrade v Šarišských Bohdanovciach.

K odvolaniu sa vyjadril Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik Povodia Hornádu, odštepný závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever v nasledovnom znení: (stavebný úrad cituje:)

Listom č. SÚ-S/3687/14343/2026-Tu zo dňa 21.09.2026, doručeným organizácii SVP, š. p. dňa 22.09.2026 a zaevidovaným pod č. 79819/2026, nám bolo doručené oznámenie o začatí konania o autoremedúre rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „IBV Pod Hájom-Rodinné domy“ v k. ú. Šarišské Bohdanovce. Zároveň ste daným listom oznámili všetkým známym účastníkom konania prejednanie odvolania voči vydanému rozhodnutiu na deň 20.10.2026 o 9,00 hod. so stretnutím na Obecnom úrade Šarišské Bohdanovce. Rozhodnutie, ktoré je predmetom konania bolo vydané obcou Šarišské Bohdanovce a je evidované pod č. SÚ-S/2134/6867/2026-Tu zo dňa 23.01.2026.

K predmetnému oznámeniu uvádzame nasledovné:

Naša organizácia SVP, š. p., Povodie Hornádu, odštepný závod so sídlom v Košiciach podala voči vydanému Rozhodnutiu obce Šarišské Bohdanovce č. SÚ-S/2134/6867/2026-Tu (ďalej len „Rozhodnutie“) zo dňa 23.01.2026 odvolanie evidované pod č. SVP 4393/2026/1 zo dňa 09.02.2026.

Považujeme za dôležité v súvislosti s vydaným oznámením upozorniť, že od dátumu vydania vyššie uvedeného Rozhodnutia, ako aj od dátumu podania odvolania zo strany SVP, š. p., vyvstali v rámci povoľovacích procesov uvedenej stavby resp. súvisiacich objektov viaceré nové skutočnosti :

11. Na záujmovú lokalitu IBV sme v predchádzajúcich stanoviskách požadovali pred samotným zahájením povoľovacieho procesu výstavby jednotlivých rodinných domov (RD) zabezpečiť povolenie, vybudovanie a skolaudovanie vodnej stavby za účelom vyriešenia protipovodňovej ochrany dotknutej lokality.
12. V súvislosti s bodom č. 1 uvádzame, že pre lokalitu „*IBV Pod Hájom*“ bol vypracovaný hladinový režim (HR) „*IBV Pod Hájom, Posúdenie hladinového režimu jestvujúceho stavu Šarišské Bohdanovce - tok Balka*“. Uvedený HR bol vypracovaný na úsek vodného toku Balka od cca rkm 2,715 do cca rkm 4,200 pri prietoku Q_{100} , ku ktorému sme sa vyjadrili listom č. SVP 17278/2026/3 zo dňa 17.08.2026. V stanovisku sme súhlasili s výstavbou RD na parcelách situovaných mimo preukázané záplavové / inundačné územie vodného toku Balka (súhlas s výstavbou platí o. i. aj pre navrhované rodinné domy SO 01 až SO 10). Z uvedeného vyplýva, že pre navrhovaných 10 RD nevyplýva povinnosť zabezpečenia individuálnej protipovodňovej ochrany.
13. V napadnutom Rozhodnutí je uvedený spôsob čistenia a odvádzania splaškových vôd z navrhovaných 10 RD prostredníctvom domových ČOV cez retenčné nádrže do verejnej dažďovej kanalizácie a následne do vodného toku, s čím sme zásadne nesúhlasili.
14. V súvislosti s bodom č. 3 uvádzame, že v rámci technického návrhu likvidácie a odvádzania splaškových vôd z „*IBV Pod Hájom*“ došlo ku zmene technického riešenia, ktoré vyplynulo z prepracovanej projektovej dokumentácie (PD) stavby „*IBV Pod Hájom - Kanalizácia*“, vypracovanej v 05/2026. V zmysle predloženej PD budú splaškové odpadové vody z celej „*IBV Pod Hájom*“ (celkovo 41 RD, vrátane riešených 10 RD) odvádzané do domových ČOV (pre každý RD samostatne), prečistené splaškové vody budú následne odvádzané domovými prípojkami do novovybudovanej zbernej splaškovej kanalizácie, ktorá bude zaústená do vybudovanej a skolaudovanej dažďovej kanalizácie cestnej a následne cez 3 výustné objekty do vodného toku Balka (kolaudačné rozhodnutie na vodnú stavbu vydal OÚ Prešov pod č. OU-PO-OSZP3-2025/049568-004 zo dňa 14.08.2025). K stavbe „*IBV Pod Hájom - Kanalizácia*“ sme sa vyjadrili listom evidovaným pod č. SVP 15741/2026/2 zo dňa 21.07.2026.
15. Následne Okresný úrad Prešov, odbor starostlivostí o ŽP vydal dňa 01.09.2026 Rozhodnutie - povolenie na osobitné užívanie vôd - na vypúšťanie odpadových vôd z domových ČOV nachádzajúcich sa pri rodinných domoch v severnej časti obce Šarišské Bohdanovce do vodného toku Balka a povolenie na zhotovenie vodnej stavby „*SO IBV Pod hájom - kanalizácia, Vonkajšia kanalizácia, Šarišské Bohdanovce*“, evidované pod č. OU-PO-OSZP3-2026/038003-004.

Vzhľadom na vyššie uvedené nové skutočnosti (najmä zásadná zmena technického riešenia odvádzania splaškových vôd z územia), ako aj s ohľadom na obsah vznesených pripomienok odvolania voči Rozhodnutiu, zo strany našej organizácie SVP, š. p. nie je možné uvažovať o späť vzatí podaného odvolania evidovaného pod č. SVP 4393/2026/1 zo dňa 09.02.2026.

Nadalej trváme na zrušení vydaného Rozhodnutia č. SÚ-S/2134/6867/2026-Tu zo dňa 23.01.2026 v plnom rozsahu.

Rozhodnutie o požiadavkách Slovenského vodohospodárskeho podniku, štátny podnik Povodia Hornádu, odštepný závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever bolo vyhovené v celosti.

Preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v §§ 57, 55, 58 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Stavebník predložil stavebnému úradu v konaní projekt stavby s doložkami súladu, ktoré vo svojich záväzných stanoviskách vydali dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby. Zoznam záväzných stanovísk a vyjadrení bol spracovaný v správe o prerokovaní stavebného zámeru, ktorú vypracoval dňa 05.09.2025 Ing. arch. Ing. Filip Volaj, autorizovaný architekt, č. opr. 2551 AA.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 19 stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že stavebník spĺňa všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa doručenia. Odvolanie sa podáva na Obec Šarišské Bohdanovce, Šarišské Bohdanovce 87, 082 05, pričom odvolacím orgánom je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, Kúpeľná 6, 080 01 Prešov.

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

Po správoplatnení tohto rozhodnutia Obec Šarišské Bohdanovce - stavebný úrad overí projekt v zmysle § 65 stavebného zákona.



Patrik Halčíšák
starosta obce

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o autoremedúre stavby „IBV Pod Hájom – rodinné domy, Šarišské Bohdanovce“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli **Obce Šarišské Bohdanovce**

27 -10- 2023

dňa
 MESTO PREŠOV
 Mestský úrad
 Hlavná č. 73
 080 01 PREŠOV
 Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o autoremedúre stavby „IBV Pod Hájom – rodinné domy, Šarišské Bohdanovce“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, bola zvesená z úradnej tabule **Obce Šarišské Bohdanovce**

dňa

Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby „IBV Pod Hájom – rodinné domy, Šarišské Bohdanovce“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli **Mesta Prešov**

27 -10- 2023

dňa
 MESTO PREŠOV
 Mestský úrad
 Hlavná č. 73
 080 01 PREŠOV
 Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby „**IBV Pod Hájom – rodinné domy, Šarišské Bohdanovce**“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 240/7, 240/9, 240/10, 240/11, 240/3, 240/12, 240/13, 240/14, 240/15, 240/16, 240/4, 239/2, k. ú. Šarišské Bohdanovce, bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov

dňa

.....
Pečiatka a podpis

Na vedomie:

1. Obec Šarišské Bohdanovce, IČO 00327786, Šarišské Bohdanovce, súp. č. 87, 082 05 Šarišské Bohdanovce
2. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p. Ďumbierska 14, 041 59 Košice
3. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 36570460, Komenského 50, 040 01 Košice
4. Východoslovenská distribučná, a. s., IČO 36599361, Mlynská 31, 042 91 Košice-Sever
5. SPP - distribúcia, a. s., IČO 35910739, Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
6. Slovak Telekom, a. s., IČO 35763469, Bajkalská 28, 825 13 Bratislava-Ružinov
7. Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, IČO: 00151866, Masarykova 10, 080 01 Prešov
8. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, IČO: 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
9. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, IČO: 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
10. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov

CO/ Stavebný úrad, pre spis