



CHV

Právoplatné - vykonateľné

Obec Strážany

dňa: 10.04.2025

Č. j.: STR – 45/2025 – OcÚ – 76 SÚ/Pk

Strážany 10.04.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Obec Strážany, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 v súlade § 84 ods. 4 písm. b/ zákona č. 25/2025 Zb Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a podľa zákona číslo 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len pôvodný stavebný zákon) vydáva v zmysle ust. § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov rozhodnutie, ktorým

p o v o l' u j e

v zmysle § 66 pôvodného stavebného zákona a § 10 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona stavbu s jej základnými charakteristickými údajmi:

- Stavebník** : Matej Bondra, Mierová 1093/36, 064 01 Stará Ľubovňa
- Názov stavby** : Bytový dom STOTTER
- Miesto stavby** : Strážany
- Parcelné číslo
Pozemku** : KN – C 132 o výmere 1 075 m², druh pozemku zastavaná plocha
a nádvorie
KN – C 131 o výmere 845 m², druh pozemku zastavaná plocha
a nádvorie
- Vlastnícke právo** : LV č. 236
- Charakter stavby** : Zmena dokončenej stavby rodinného domu súp. č. 46 na objekt
bytového domu – nadstavba, stavebná úprava
- Účel stavby** : Budova na bývanie
- Členenie stavby na SO
a PS** : SO.01 - Bytový dom
SO.02 - Vodovodná prípojka
SO.03 - Spevnené plochy
SO.04 - Požiarna nádrž
- Popis stavby** :

SO.01 - Bytový dom – umiestnený je na mieste jestvujúceho objektu rod. domu súp. č. 46. Bytový dom sa navrhuje s 3 nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Dve nadzemné podlažia sú existujúce a tretie bude dostavané. Strecha na bytovom dome bude sedlová so sklonom strešných rovín 20°.

V 1. PP sú navrhované 12 x pivnica pre samostané byty A, B, C, D, 2x chodba, ekonomat, 2x pivnica, schodisko, technická miestnosť, chodba, sklad, sklad bicyklov.

Na 1. NP bude na každom podlaží 2 x samostatný dvojizbový byt C1, D1 a 2 x trojizbový byt A1, B1. Samostatnú trojizbovú bytovú jednotku – byt A1 tvorí chodba, WC, kúpeľňa, šatník, 2x spálňa, obývací izba + kuchyňa, komora, balkón.

Samostatnú trojizbovú bytovú jednotku – byt B1 tvorí 2x chodba, WC, kúpeľňa, šatník, spálňa, izba, obývací izba, kuchyňa, komora, balkón.

Samostatnú dvojizbovú bytovú jednotku – byt C1 tvorí chodba, kúpeľňa + WC, spálňa, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor.

Samostatnú dvojizbovú bytovú jednotku – byt D1 tvorí chodba, kúpeľňa + WC, spálňa, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor.

Spoločné priestory tvoria zádverie, schodisko, chodba.

Na 2. NP bude na každom podlaží 2 x samostatný dvojizbový byt C2, D2 a 2 x trojizbový byt A2, B2. Samostatnú trojizbovú bytovú jednotku – byt A2 tvorí 2x chodba, WC, kúpeľňa, šatník, 2x spálňa, obývací izba + kuchyňa, komora, balkón.

Samostatnú trojizbovú bytovú jednotku – byt B2 tvorí 2x chodba, WC, kúpeľňa, šatník, spálňa, izba, obývací izba + kuchyňa, komora, balkón.

Samostatnú dvojizbovú bytovú jednotku – byt C2 tvorí chodba, kúpeľňa + WC, spálňa, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor, balkón.

Samostatnú dvojizbovú bytovú jednotku – byt D2 tvorí chodba, kúpeľňa + WC, spálňa, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor, balkón.

Spoločné priestory tvoria schodisko, chodba.

Na 3. NP obsahuje 4 x samostatný štvorizbový mezonetový byt A3, B3, C3, D3.

Samostatnú štvorizbovú izbovú bytovú jednotku – byt A3 tvorí 3x chodba, WC, kúpeľňa, obývací priestor s kuchyňou, spálňa, izba, izba – mezzanine, balkón.

Samostatnú štvorizbovú izbovú bytovú jednotku – byt B3 tvorí 3x chodba, WC, kúpeľňa, obývací priestor s kuchyňou, spálňa, izba, izba – mezzanine, balkón.

Samostatnú štvorizbovú izbovú bytovú jednotku – byt C3 tvorí 2x chodba, kúpeľňa, WC, šatník, spálňa, izba, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor, izba – mezzanine, balkón.

Samostatnú dvojizbovú bytovú jednotku – byt D3 tvorí 2x chodba, kúpeľňa, WC, šatník, spálňa, izba, kuchyňa + jedáleň, obývací priestor, izba – mezzanine, balkón.

Spoločné priestory tvoria zádverie, schodisko, chodba.

Spolu v jednom bytovom dome sa navrhuje 12 bytov nasledovne:

1. NP podlažie obsahuje:

Byt A1 – 3 izbový byt s plochou	úžitková plocha	75,15 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt B1 – 3 izbový byt s plochou	úžitková plocha	85,71 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt C1 – 2 izbový byt s plochou	úžitková plocha	50,97 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt D1 – 2 izbový byt s plochou	úžitková plocha	50,79 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²

2. NP podlažie obsahuje:

Byt A2 – 3 izbový byt s plochou	úžitková plocha	78,45 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt B2 – 3 izbový byt s plochou	úžitková plocha	82,21 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt C2 – 2 izbový byt s plochou	úžitková plocha	50,97 m ² + balkón 3,15 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt D2 – 2 izbový byt s plochou	úžitková plocha	50,79 m ² + balkón 3,15 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²

3. NP podlažie obsahuje:

Byt A3 – 4 izbový byt s plochou	úžitková plocha	89,22 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt B3 – 4 izbový byt s plochou	úžitková plocha	89,21 m ² + balkón 8,10 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt C3 – 4 izbový byt s plochou	úžitková plocha	95,77 m ² + balkón 3,15 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²
Byt D3 – 4 izbový byt s plochou	úžitková plocha	95,44 m ² + balkón 3,15 m ²
	obytná plocha	45,74 m ²

Účelové jednotky SO.01:	zastavaná plocha celková	382,63 m²
	obytná plocha celková	598,48 m²
	úžitková plocha celková	1 259,62 m²
	obostavaný priestor celkový	5 395,10 m³

SO.02 – Vodovodná prípojka – pre objekt sa navrhuje rekonštrukcia existujúcej prípojky s novou vodomernou šachtou a vodomernou zostavou a novým potrubím do technickej miestnosti. Objekt je napojený na existujúcu vetvu prechádzajúcu okolo budovy. Pre objekt sa navrhuje prípojka DN 50.

SO.03 – Spevnené plochy – okolo hlavného objektu sa navrhuje obslužná komunikácia s parkoviskom podľa situácie osadenia o ploche 923,31 m². Prístupová cesta bude zo zámkovej dlažby s podkladnými vrstvami podľa projektu spevnených plôch. Odvodnenie plôch bude do cestných vpustí s odlučovačom ropných látok umiestnených na parkovacích plochách v počte 4 ks napojených do dažďovej kanalizácie. Zloženie konštrukcie vozovky je :

- zámková dlažba	hr. 80 mm
- drvené kamenivo-štrkodrva f4/8 mm	hr. 50 mm
- drvené kamenivo – štrkodrva 0/32	hr. 250 mm
- drvené kamenivo – štrkodrva 32/63	hr. 250 mm
- geomreža	
- rastlý terén	
Spolu	hr. 630 mm

SO.04 – Požiarna nádrž – navrhuje sa železobetónová požiarna nádrž objemu 14 m³, ktorá bude umiestnená na vlastnom pozemku. Nádrž bude plnená dažďovou vodou a vodou objektu. Požiarna nádrž musí byť naplnená na plnú kapacitu, po jej vyprázdnení musí stavebník zabezpečiť jej naplnenie do 36 hodín. Vstup do nádrže je zabezpečený cez otvory 600 mm. Vedľa nádrže je navrhnutá nasávací armatúra s ochranným košom a ukončovacou pripojovacou prírubou osadená v samostatnej betónovej skruži. Vodotesnosť nádrže musí byť zabezpečená v zmysle STN 75 0905. Požiarna nádrž bude zabezpečovať požiarnu vodu pre objekt bytového domu.

Zodpovedný projektant : **Ing. Tibor Petrik, Mierova 14, 064 01 Stará Ľubovňa**

Spôsob uskutočnenia stavby : **dodávateľsky. Zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Stavebník v zmysle § 62 ods. 1 písmena d/ stavebného zákona oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do 15 dní po skončení výberového konania.**

Termín na ukončenie stavby : **31.12. 2028**

**Územné rozhodnutie
o umiestnení stavby
vydala**

: Obec Stráňany dňa 25.09.2024 pod č. j. STR-100/2024-OcÚ-301 SÚ/Ha

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky.

1. Osadenie stavby:

Stavebný pozemok sa nachádza v intraviláne obce Stráňany na rovinatom teréne. Osadenie objektu bude podľa rozhodnutia o umiestnení stavby zo dňa **25.09.2024** pod číslom **STR-100/2024-OcÚ-301 SÚ/Ha**.

2. Stavba bude zrealizovaná podľa overeného projektu stavby pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN a ustanovení stavebného zákona.
3. Projektová dokumentácia bola posúdená podľa zákona číslo 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Na znak overenia boli výkresy projektu opatrené pečiatkou stavebného úradu. Tento projekt stavby je stavebník povinný predložiť ku kolaudačnému konaniu
5. Zmeny a odchýlky od schválenej projektovej dokumentácie je možné vykonať iba so súhlasom stavebného úradu za súčasného splnenia podmienok v bode 1.
6. Pri uskutočnení stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä požiarnej - bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane zdravia.
7. Pripomienky vyplývajúce z pripomienok a stanovísk dotknutých orgánov: Plniť požiadavky uplatnené v záväzných stanoviskách a vyjadreniach dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadenia verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete:

- Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP, vyjadrenie zo dňa 07.05.2024 č. j. OU-SL-OSZP-2024/004613-002
- Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP, vyjadrenie zo dňa 18.12.2024 č. j. OU-SL-OSZP-2024/010817-002
- Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP, záväzné stanovisko zo dňa 23.05.2024 č. j. OU-SL-OSZP-2024/005007-002
- Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP, vyjadrenie zo dňa 11.12.2024 č. j. OU-SL-OSZP-2024/010931-002
- Okresné riaditeľstvo H a ZZ, Stará Ľubovňa, stanovisko zo dňa 31.12.2024 č. j. ORHZ –SL1-2024/000228-002
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Obrancov mieru 1, 064 01 Stará Ľubovňa, záväzné stanovisko zo dňa 11.06.2024 pod č. j. RÚVZSL/OHŽPaZ/785/3516/2024
- VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice, zmluva zo dňa 10.05.2023 č. 24ZVS0000823478N
- Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vyjadrenie č. j. SL-OCDPK-2025/003408-002 zo dňa 04.03.2025
- Správa a údržba ciest PSK, Levočská 25, 064 01 Stará Ľubovňa, vyjadrenie č. j. SÚCPSK-SL/0349/2024-001 zo dňa 27.08.2024
- Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 115, 080 01 Prešov, záväzné stanovisko č. j. Z-PUSR-063977/2024 zo dňa 07.08.2024
- Obec Stráňany, záväzné stanovisko č. j. OCU-76/2024-OCU zo dňa 28.05.2024
- E.I.C. Engineering inspection company, s. r. o., Volgogradská 8921/13, 080 01 Prešov, odborné stanovisko č. S2024/03571/EIC IO/SA zo dňa 17.12.2024

8. Stavebné povolenie je v zmysle § 70 pôvodného stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
9. Stavba môže byť užívaná až po kolaudácii stavby. Stavebník podá včas návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 79 pôvodného stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2, písm. h/ pôvodného stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
11. Stavebné povolenie v zmysle § 67 ods. 2 pôvodného stavebného zákona stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

12. Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle § 52 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.
13. Pred zahájením stavebných prác stavebník požiada o vytýčenie podzemných vedení ich správcami.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania : Pripomienky a námietky neboli vznesené.

O d ô v o d n e n i e

Obec **Stráňany** na základe podanej žiadosti **Mateja Bondru, Mierova 1093/36, 064 01 Stará Ľubovňa** zo dňa 13.02.2025 o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Bytový dom Stotter**“, na pozemku parcelného čísla **KN – C 131 a KN – C 132** v k. ú. Stráňany zistilo, že podľa § 62 a 63 pôvodného stavebného zákona uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi, ani neprimerané obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Stavba nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie.

Stavebný úrad oznámil dňa 05.03.2025 začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a z dôvodu, že mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania upustil v súlade s ust. § 61 ods. 2 pôvodného stavebného zákona. Účastníkom konania a dotknutým orgánom bola poskytnutá lehota **7 pracovných dní** odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie svojich námietok a predloženie stanovísk.

Námietky a pripomienky zo strany účastníkov konanie neboli vznesené.

Svoje stanoviská oznámili dotknuté orgány a ich stanoviská boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Súhlasné záväzné stanovisko k stavbe „**Bytový dom Stotter**“, vydala Obec Stráňany pod čís. OCU-76/2024-OCU zo dňa 28.05.2024. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, podľa položky 60 písmena a/2, e/3, e/4 200 eur + 50 eur + 50 eur v hotovosti do pokladne Mesta Stará Ľubovňa.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní / správny poriadok / v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad – Obec Stráňany, Stráňany 17, 065 33 Veľký Lipník. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Viera Kravčáková
starostka obce

Doručí sa:

- **účastníci konania:**

1. Matej Bondra, Mierova 1093/36, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Obec Stráňany, Stráňany 17, 065 33 Veľký Lipník
3. Ing. Tibor Petrik, Mierová 14, 064 01 Stará Ľubovňa – zodpovedný projektant

- **dotknuté orgány :**

1. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor cestnej dopravy a PK, 064 01 Stará Ľubovňa
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Obrancov mieru 1, 064 01 Stará Ľubovňa
4. Okresné riaditeľstvo H a ZZ, Mýtna 5, 064 01 Stará Ľubovňa
5. Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 115, 080 01 Prešov
6. SaÚ ciest PSK, oblasť Stará Ľubovňa, Levočská 25, 064 01 Stará Ľubovňa
7. VSD a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice

- **na vedomie:**

1. Obec Stráňany – spls
2. Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, 064 01 Stará Ľubovňa – po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia