

**HAKUNA SK, s.r.o.**  
**Čajakova 3, 040 01 Košice, IČO: 45918791**

## **ROZHODNUTIE**

### **VEREJNÁ VYHLÁŠKA**

Obec Ždiar, ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( ďalej len stavebný zákon ), v platnom znení v spojení s ust. § 2 písm. e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokovalo návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona. Posúdilo návrh podľa § 37 stavebného zákona a zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi. Na základe toho vydáva podľa § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

#### **rozhodnutie o umiestnení stavby**

**„Novostavba viacgeneračného rodinného domu“** na poz. parc.č. KN C 2841/13 v k.ú. Ždiar, vodovodná prípojka vedená cez pozemok parc.č. KN C 2860/1 v k.ú. Ždiar tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, pre navrhovateľa:

**HAKUNA SK, s.r.o., Čajakova 3, 040 01 Košice, IČO: 45918791**

Za projektovú dokumentáciu zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter Steiniger, autorizovaný architekt, reg.č. 1074 AA.

#### **Popis stavby:**

Objekt má dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Celková plocha pozemku je 3095 m<sup>2</sup> zastavaná plocha objektu je 356,06 m<sup>2</sup>, chodníka 73,27 m<sup>2</sup> a státie pre osobné auta 126,69 m<sup>2</sup> zastavanosť je menšia ako 20% celkovej plochy pozemku. Spevnená prístupová komunikácia k pozemku je minimálnej šírky 3,0 m bez prekážok.

Viacgeneračný rodinný dom je situovaný na pozemku investora v katastrálnom území obce Ždiar na parcele 2841/13. Pozemok je mierne svahovitý prístupný cez verejnú komunikáciu nachádzajúcu sa na východnej strane pozemku. Prístup k navrhovanému viacgeneračnému RD je po navrhovanej spevnenej ploche z východnej strany.

Osadenie od hraníc pozemku: min. 9,91 m od hranice pozemku zo severnej hranice, min 9,31 m od východnej hranice pozemku, min 22,5 m od južnej hranice pozemku a minimálne 13,29 m od západnej hranice pozemku.

Výškové osadenie: +11,345 m po hrebeň strechy (bod ±0,000 = 920,50 m.n.m.)

Rodinný dom obsahuje 3 bytové jednotky. Tvorený je tromi časťami domu, ktoré sú dvojpodlažné s obytným podkrovím, ktoré sú pospájané jednopodlažnými časťami RD. Dvojpodlažné časti s obytným podkrovím sú prestrešené sedlovými strechami so sklonom 40° jednopodlažné časti RD sú prestrešené plochou strechou, ktorá tvorí terasu prístupnú z 2.NP.

<b><u>Zastavaná plocha objektu</u></b>	<b>SO 01</b>	<b>356,06 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Spevnené plochy :</u></b>	<b>chodník</b>	<b>73,27 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Spevnené plochy :</u></b>	<b>parkovisko pre osobné autá</b>	<b>126,69 m<sup>2</sup></b>

Parkovacie miesta: Šesť parkovacích miest pre rodinný dom je navrhnutých na pozemku investora, prístupných priamo z verejnej komunikácie

Napojenie na inžinierske siete: Objekt bude napojený na NN sieť, verejný vodovod. Objekt bude odkanalizovaný gravitačnou splaškovou kanalizačnou prípojkou do žumpy vybudovanej na pozemku investora.

Členenie stavby:

SO 01 Hlavný objekt

SO 02 Vodovodná prípojka

SO 03 Dažďová a splašková kanalizácia

SO 04 NN prípojka

SO 05 Spevnené plochy

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená v súlade s priloženou situáciou umiestnenia stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná oprávnenými osobami v zmysle ust. § 45 a § 46 stavebného zákona a v súlade s osobitnými predpismi.
3. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná v súlade s ust. § 47 stavebného zákona, v súlade so súvisiacimi technickými normami a predpismi a v súlade s ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecno-technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
4. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude vypracovaná so všetkými náležitosťami podľa ust. § 9 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z.. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
5. Pri spracovaní projektu stavby je navrhovateľ a spracovateľ projektu stavby povinný rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov, vydávané podľa osobitných predpisov:
  - VSD a.s. Košice pod číslom NPP/5700/2023 zo dňa 06.09.2023, pod číslom 4598/2021 zo dňa 06.04.2021
  - Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – ochrana prírody a krajiny pod číslom OU-PP-OSZP-2021/010276-002 zo dňa 09.06.2021
  - Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo pod číslom OU-PP-OSZP-2021/013805-02-JP zo dňa 16.08.2021
  - Krajský pamiatkový úrad Prešov pod číslom KPUPO-2021/12991-2/48143/Lk zo dňa 14.06.2021
  - OR HaZz Poprad pod číslom ORHZ-PP-2021/000922-002 zo dňa 22.07.2021
  - PVPS a.s. Poprad pod číslom 15985/2021, 16138/2021 zo dňa 14.07.2021
  - Slovak Telekom a.s. Bratislava pod číslom 6612312465 zo dňa 04.05.2023
  - SPP – Distribúcia a.s. Bratislava pod číslom TD/KS/0326/2021/Hy zo dňa 09.08.2021

**Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť.**

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

Toto rozhodnutie podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona sa oznámi verejnou vyhláškou.

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania: bez podaných námietok.

### **Odôvodnenie:**

Navrhovateľ: HAKUNA SK, s.r.o., Čajakova 3, 040 01 Košice, IČO: 45918791 podal dňa 18.04.2023 na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Novostavba viacgeneračného rodinného domu“ na poz. parc.č. KN C 2841/13 v k.ú. Ždiar, vodovodná prípojka vedená cez pozemok parc.č. KN C 2860/1 v k.ú. Ždiar.

Vzhľadom k tomu, že podanie nebolo úplné v zmysle ust. § 3 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., správny orgán konanie dňa 16.06.2023 prerušil a zároveň vyzval navrhovateľa, aby svoje podanie doplnil v lehote 90 dní o požadované doklady.

Navrhovateľ v konaní predložil dokumentáciu pre územné rozhodnutie, stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, súhlasy spoluvlastníkov pozemku parc.č. KN C 2860/1 v k.ú. Ždiar k umiestneniu vodovodnej prípojky.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.*

Je povinnosťou stavebníka preukázať vlastníctvo k pozemku alebo stavbe alebo „iné právo“ oprávňujúceho stavať. Za vlastnícke právo sa považuje aj spoluvlastnícke právo upravené v ust. § 137 – 142 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak stavebník nie je väčšinovým spoluvlastníkom (nad 50%), je potrebné postupovať podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prvá veta tohto ustanovenia pojednáva o tzv. majoritnom princípe, podľa ktorého sa väčšina spoluvlastníckych hlasov počíta podľa veľkosti podielov, a nie podľa počtu spoluvlastníkov (hláv). Ak teda stavebník nemá k pozemku alebo stavbe podiel väčší ako 50%, musí doložiť súhlas ďalších podielových spoluvlastníkov tak, aby dosiahol väčšinu počítanú podľa veľkosti podielov (aspoň 51%).

Na základe podanej a doplnenej žiadosti stavebný úrad dňa 08.01.2024 oznámil začatie konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy, a v zmysle ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania. Nakoľko sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad oznámil začatie konania verejnou vyhláškou, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli obce Ždiar po dobu 15 dní, posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Doručenie oznámenia účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy je preukázané.

Navrhovaná stavba je v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Ždiar – Zmena a doplnok č. 16, platného v čase podania predmetného návrhu.

V zmysle ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona: *Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.*

K návrhu bola doložená dokumentácia pre územné rozhodnutie, ktorá bola prerokovaná s dotknutými orgánmi štátnej správy a správcami inžinierskych sietí. Vyjadrenia, súhlasy a stanoviská k územnému konaniu boli predložené od dotknutých orgánov štátnej správy. Ich stanoviská boli kladné, a neboli protichodné.

Orgánom štátnej správy a organizáciám, ktorým v územnom konaní prináleží právo postavenia dotknutého orgánu štátnej správy, ktorým bolo oznámenie o začatí konania doručené a do stanoveného termínu sa k umiestneniu stavby nevyjadrili stavebný úrad má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia (§ 36 ods. 3 stavebného zákona).

Stanoviská predložené k dokumentácii pre územné rozhodnutie, v územnom konaní boli zohľadnené v podmienkach tohto rozhodnutia. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby.

Tunajší úrad v konaní posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa ust. § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani neohrozuje životné prostredie a vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu.

Rozhodnutím o umiestnení predmetnej stavby podľa podmienok uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, nedôjde k ohrozeniu záujmov spoločnosti ani neprimeranému obmedzeniu, či ohrozeniu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na tunajšiu obec – Obec Ždiar, 059 55 Ždiar 202.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku ( zákon č. 162/2015 Z.z.).

signet  
**Ing. Pavel Bekeš**  
starosta obce

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Ždiar. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, na internete alebo na dočasnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.**

Vyvesené dňa: 1.3.2024

Zvesené dňa:

signet

.....  
pečiatka a podpis

.....  
pečiatka a podpis

Rozhodnutie sa doručí:

1. účastníci konania, dotknutí vlastníci a vlastníci susedných nehnuteľností – oznámi sa verejnou vyhláškou
2. HAKUNA SK, s.r.o., Čajakova 3, 040 01 Košice

Na vedomie:

1. Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, Poprad
2. Okresný úrad Poprad pozemkový a lesný odbor, Nábrežie Jána Pavla II. 16, Poprad
3. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
4. OR HaZz, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad
5. PVPS a.s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
6. SPP – Distribučná a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava
7. VSD a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
8. T-Com Slovak Telekom a.s., Poštová 18, P.O.BOX D – 30, 040 01 Košice

