

VEREJNÁ VYHLÁŠKA
STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: SKI CENTRUM ŽDIAR, 059 55 Ždiar 530, IČO: 47591315 v zastúpení JANJU, spol. S r.o., Hviezdoslavova 270, 059 21 Svit, IČO: 36490512 podal dňa 13.03.2025 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „**STREDNICA STRACHAN, objekt: SO.01 OBJEKT PRE OBCHOD A SLUŽBY, SO.02 Napojenie OEZ – OpOaS, SO. 03 Vsakovanie**” na pozemku parc. č. KN C 5271/13, 5271/22, 5271/21, 5271/33, 5416/2 v k.ú. Ždiar. Dňom podania bolo začaté spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Obec Ždiar, ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších platných právnych predpisov (stavebný zákon) a ako príslušný správny orgán podľa §2 písm. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť stavebníkov podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním a po posúdení a preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie podľa §37, §62 stavebného zákona vydáva toto

r o z h o d n u t i e

Obec Ždiar – stavebný úrad **p o v o ľ u j e** podľa §39, §39a a §66 stavebného zákona stavbu
**„ STREDNICA STRACHAN, objekt: SO.01 OBJEKT PRE OBCHOD A SLUŽBY,
SO.02 Napojenie OEZ – OpOaS, SO. 03 Vsakovanie“**
na pozemku parc. č. KN C 5271/13, 5271/22, 5271/21, 5271/33, 5416/2 v k.ú. Ždiar.

Popis stavby:

Objekt SO.01 OBJEKT PRE OBCHOD A SLUŽBY

Podlažnosť objektu - SO 01 OBJEKT PRE OBCHOD A SLUŽBY	2NP+ 1PP
Zastavaná plocha	1 150,00 m ²
Úžitková plocha objektu celkom /SO 01 / (1.PP...1 940,0m ² , 1.NP...870,0m ² , 2.NP...480,0m ²)	3290,00 m ²
Obstavaný priestor objektu /SO 01 /	20 500,00 m ³

Max. výška stavby + 13,700 m /bod ±0,000 = 1 022,200 m.n.m./

Zastrešenie objektu je kombinované (nad 1.PP plochá strecha, nad 2.NP sedlová strecha). Na streche objektu bude inštalovaných 20ks fotovoltaických panelov. Vyrobená elektrická energia je určená na vlastnú spotrebu.

V lokalite výstavby (na parcele 5416/2) sa nachádza existujúce štrkové parkovisko slúžiace pre lyžiarske stredisko. Navrhovaný objekt prevádzkovo nahrádza existujúci objekt reštaurácie a bude slúžiť pre toto stredisko, preto sú parkovacie miesta na parcele 5416/2 vyhovujúce a nie je potrebné navrhovať nové parkovacie miesta.

DISPOZIČNÉ – PREVÁDZKOVÉ RIEŠENIE

1.PP

Na 1.PP sa nachádza jedna reštaurácia so samostatnou kuchyňou a skladovacími priestormi. Pri skladoch sa nachádza nákladný výt'ah pre dopravu tovaru medzi kuchyňami. V samotnej kuchyni sa nachádza ďalší výt'ah pre dopravu hotových jedál. Na tomto podlaží sa nachádza zázemie pre zamestnancov objektu (denná miestnosť s kuchynkou, šatne a hygiena samostatne pre ženy a mužov). V strede pôdorysu sa nachádza komunikačná zóna ktorá prepája všetky podlažia tvorená schodami a výt'ahom. Na túto zónu v 1.PP naväzujú hygienické zariadenia pre ženy, mužov, imobilných a miestnosť pre upratovačku. Súčasťou komunikačnej zóny sú dva eskalátory. Do ktorých sa nastupuje vedľa hlavného vstupu do budovy na 1.NP a ústia do komunikačnej chodby na 1.PP. V pravej časti pôdorysu 1.PP sú navrhnuté miestnosti pre technologické vybavenie objektu (strojovňa VZT, ústredňa HSP, rozvodňa NN, záložný zdroj, serverovňa, technická miestnosť), denná miestnosť pre inštruktorov, požičovňa lyží a lyžiareň. Z reštaurácie je navrhnutý výstup na exteriérovú terasu cez elektricky- posuvné dvere. Z exteriéru je možný vstup do požičovne lyží, lyžiarne a chodby, ktorá nadväzuje na eskalátory.

1.NP

Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup do objektu, ktorý ústi do komunikačnej zóny objektu na ktorú je napojená hlavná reštaurácia. Z komunikačnej zóny je prístupná jedna obchodná prevádzka. Vedľa hlavného vstupu je z jednej strany vstup ku eskalátorom a z druhej strany je navrhnutý vstup do druhej obchodnej prevádzky. Na reštauráciu nadväzuje druhá kuchyňa. Priestor kuchyne je prepojený s kuchyňou a skladovacími priestormi na 1.PP dvomi výt'ahmi a trojramenným schodiskom. Z exteriéru je prístupné miesto pre predaj lístkov (kassa), tento priestor je prepojený skladom (12.3.2) do chodby z ktorej je prístupná denná miestnosť pre horskú službu so samostatným WC. Z tejto chodby (11.14.) je prístupný sklad odpadov pre reštaurácií. Z reštaurácie a dennej miestnosti pre horskú službu sú navrhnuté výstupy do exteriéru na terasy.

2.NP

2.NP je prístupné cez komunikačnú zónu schodiskom a výt'ahom. Na 2.NP je navrhnutý otvorený priestor formou galérie s reštauráciou na 1.NP. Tento priestor ma taktiež funkciu reštaurácie. V ľavej časti je z reštaurácie prístupný VIP salónik. Do reštaurácie ústi výt'ah pre hotové jedlá z kuchýň z nižších poschodí objektu. V hornej časti pôdorysu je navrhnutý sklad a tri kancelárie prístupné z chodby 21.1 s kuchynkou. Z tejto chodby je prístupné WC. Z VIP salóniku je navrhnutý výstup na exteriérovú terasu.

Objekt je zásobovaný vodou z vonkajšieho vodovodu novozrealizovanou vodovodnou prípojkou DN 50mm, ktorá je predmetom samostatného stavebného objektu. Objekt je napojený na splaškovú kanalizáciu riešenú v rámci samostatného stavebného objektu, ktorá sa následne napája na jestvujúcu kanalizáciu.

V rámci prevádzky kuchyne je potrebné napojiť navrhované zariadenie predmety osadené v kuchyni. Tieto odpadové vody budú odvádzané pomocou pripojovacieho PE – potrubia Geberit, ktoré odoláva dlhodobu vysokým teplotám. Zvislé odpadné potrubie tukovej kanalizácie je navrhnuté z rúr PE Geberit. Ležaté potrubie je navrhnuté z rúr GEBERIT, potrubie bude vedené pod stropom 1.PP predmetnej stavby. Zvodové potrubie tukovej kanalizácie bude vedené v základoch až do miestnosti 0.17, ktorá je unížená na kótu -7,250. V tejto miestnosti bude osadený lapač tukov, nerezový ACO Lipujet – S - OAP NS 8,5/850.

Jedno stúpacie potrubie je potrebné odvetrať nad strešnú konštrukciu, aby sa zamedzilo šíreniu zápachu. Integrovaná kalová nádrž – Kalová nádrž je určená na gravitačnú sedimentáciu pevných znečisťujúcich látok. Na prítoku je vybavená zariadením na zníženie prítokovej rýchlosti a zabezpečujúcim rovnomerný a ustálený prítok. Nádrž je vyrobená z antikorozynej ocele V4A, ktorá je odolná proti živočíšnym a rastlinným tukom, reaktívnym soliam, detergentom a produktom ich rozkladu. Veľkosť kalovej nádrže je dimenzovaná podľa množstva kalu - jej veľkosť musí byť aspoň 100 x NS v litroch meraný až po úroveň odtoku z lapača kalu v zmysle STN EN 1825.

SO.02 Napojenie OEZ – OpOaS

V blízkosti výstavby objektu sa nachádza jestvujúca priehradová trafostanica TS0575-0015 Strednica Ždiar o výkone 630 kVA. Z jestvujúceho rozvádzača RST typu RST1099-4553 je urobených päť vývodov. Napojenie objektu z rozvádzača RST trafostanice, resp. z voľných poistkových odpínačov FU3 a FU4 s istením 250A gG sa vyvedú dva káble NAYY-J 4x240 mm², ktoré sa pri objekte ukončia v rozvádzači R-NN. Daný rozvádzač je súčasťou objektu.

SO 03 Vsakovanie.

Predmetom je vybudovanie dažďovej kanalizácie zo striech SO 01 Objekt pre obchod a služby, ako aj osadenie dvoch vsakovacích objektov VO-1 a VO-2 s predradenými filtračnými šachtami Fš1 a Fš2 na konci PRÍPOJKY D1 a D2. Vsakovacie objekty a ich veľkosť je navrhnutá na základe hydrogeologických pomerov a hladiny spodnej vody v okolí podľa hydrogeologickej správy a koeficientu filtrácie horniny. Dažďová kanalizácia zabezpečuje odvod dažďových vôd zo striech SO 101 do vsakovacích objektov VO-1 a VO-2.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa na podklade §39a ods.1 a 2, §66 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená a uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou originálu tohto rozhodnutia. Za projektovú dokumentáciu zodpovedný: Ing. arch. Miloslav Dulík, OSA & partners s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad, autorizovaný architekt, reg.č. 1164AA.
2. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Investor zabezpečí vytýčenie stavebných objektov podľa schválenej situácie súkromným geodetom, alebo organizáciou na to oprávnenou. Pri kolaudácii je stavebník povinný predložiť doklad o vytýčení priestorovej polohy stavby.
4. Stavba bude uskutočnená dodávateľským spôsobom. Investor je povinný v lehote do 15 dní od ukončenia výberového konania oznámiť stavebnému úradu dodávateľa stavby.
5. Stavebník je povinný v zmysle § 46d stavebného zákona viesť stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
6. Pri uskutočňovaní stavieb je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
7. Pri realizácii stavieb je nutné rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č.543/2002 Zb. o ochrane prírody a krajiny.
8. Pri uskutočňovaní stavebných prác stavebník je povinný dbať na to, aby sa pri uskutočňovaní stavebných prác nespôsobil na cudzích nehnuteľnostiach škoda, v prípade spôsobenia škody bude táto odstránená na náklady stavebníka.
9. Stavebník je povinný umožniť povereným osobám vstup na stavbu za účelom vykonania štátneho stavebného dohľadu. Na stavbách musí byť k dispozícii dokumentácia a všetky doklady týkajúce sa realizovanej stavby.
10. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby v zmysle § 66 ods.3 písm. h) stavebného zákona.

11. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavby štítkom, na ktorom bude označenie stavieb, meno stavebníka, kto bude stavbu uskutočňovať, kto zodpovedá za odborné vedenie stavieb a ktorý stavebný úrad stavby povolil.

12. Na uskutočnenie stavieb možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Stavebný výrobok musí mať také vlastnosti, aby po dobu predpokladanej existencie stavby, bola pri bežnej údržbe zaručená požadovaná mechanická pevnosť a stabilita, požiarna bezpečnosť stavby, hygienické požiadavky, ochrana zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochrana proti hluku a úspora energie.

13. Pri nakladaní s odpadmi je stavebník povinný dodržať ustanovenia zákona o odpadoch č. 79/2015 Z.z. Pre zabezpečenie zneškodňovania odpadov podľa platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve bude uzatvorená zmluva s oprávnenou organizáciou v zmysle zákona č. 79/2015. Uvedená firma musí vlastniť na túto činnosť príslušné povolenia orgánov štátnej správy v odpadovom hospodárstve, pričom odobraté odpady budú firmou prepravené k prevádzkovateľom zariadení na zneškodňovanie odpadov. Organizácie vykonávajúce zmluvné zneškodnenie odpadov musia byť na tieto úkony spôsobilé v zmysle zákona č. 79/2015.

14. Stavebný materiál a stroje musia byť umiestnené na vlastnom pozemku.

15. Nepotrebný stavebný materiál, zeminu a sutinu je nutné vyvieŕ na skládku komunálneho odpadu.

16. Do doby podania návrhu na kolaudáciu upraviť okolie stavby, odstrániť skládky zvyšných stavebných materiálov a previesť sadové úpravy.

17. Po ukončení stavby je stavebník povinný v zmysle §76 stavebného zákona podať na príslušnom stavebnom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia v súlade s ustanovením §79 stavebného zákona.

18. Lehota dokončenia stavby: 12/2027.

19. Stavebník je povinný dodržať podmienky určené v stanoviskách dotknutých orgánov štátnej správy:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Poprade pod číslom RÚVZPP/OHVBPKV/3582/6909/2025 zo dňa 23.06.2025

- Podtatranská vodárenská spoločnosť a.s., Poprad pod číslom 1616/2025/IS/22 zo dňa 13.06.2025

- Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť a.s. Poprad pod číslom 16884/2025, 17437/2025 zo dňa 08.07.2025

- Východoslovenská distribučná a.s. Košice pod číslom 14246/2025 zo dňa 10.06.2025

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Poprade pod číslom ORHZ-PP1-2025/000473-002 zo dňa 16.06.2025

- Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie – štátna vodná správa pod číslom OU-PP-OSZP-2025/024016-002 zo dňa 27.05.2025

- Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo pod číslom OU-PP-OSZP-2025/023918-002 zo dňa 19.05.2025

- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie – oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja pod číslom OU-PO-OSZP1-2025/052677-004 zo dňa 26.06.2025

- Krajský pamiatkový úrad Prešov pod číslom Z-PUSR-037556/2025 zo dňa 21.05.2025

- Obec Ždiar – orgán územného plánovania pod číslom 40/2025-2 zo dňa 04.03.2025

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: bez podaných námietok

Stavby nesmú byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle §52 ods. 2 zákona č.71/1967 Zb. o správnom poriadku.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Odôvodnenie

Stavebník: SKI CENTRUM ŽDIAR, 059 55 Ždiar 530, IČO: 47591315 v zastúpení JANJU, spol. S r.o., Hviezdoslavova 270, 059 21 Svit, IČO: 36490512 podal dňa 13.03.2025 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „STREDNICA STRACHAN, objekt: SO.01 OBJEKT PRE OBCHOD A SLUŽBY, SO.02 Napojenie OEZ – OpOaS, SO. 03 Vsakovanie” na pozemku parc. č. KN C 5271/13, 5271/22, 5271/21, 5271/33, 5416/2 v k.ú. Ždiar. Dňom podania bolo začaté spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Stavebník predložil: projektovú dokumentáciu, stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, splnomocnenie, odborné stanovisko e.i.c. Prešov č. S2025/01919/EIC IO/STA, nájomnú zmluvu.

Stavebný úrad na základe podanej žiadosti oznámil dňa 30.06.2025 začatie spojeného územného a stavebného konania všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom štátnej správy, a v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia, pričom určil lehotu na podanie námietok a pripomienok. Zo strany účastníkov konania neboli v určenej lehote podané žiadne námietky a pripomienky. Doručenie oznámenia účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy je preukázané.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o konanie s veľkým počtom účastníkov konania, správny orgán oznámil začatie konania verejnou vyhláškou, v zmysle ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona.

Správny orgán uvádza, že k žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, spracovaná oprávnenou osobou, boli doložené všetky podklady pre vydanie rozhodnutia vrátane vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy, a po uskutočnenom konaní konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie rozhodnutia.

V tomto konaní bola predložená žiadosť preskúmaná z hľadísk v súlade s ustanovením §37, §62 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočnením stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavieb spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

Nakoľko stavebný úrad v priebehu konania nezistil prekážky, ktoré by bránili povoleniu navrhovanej stavby, rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

V zmysle ust. § 39a ods. 4 stavebného zákona: *Stavebný úrad spojí na žiadosť stavebníka územné konanie so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.*

V zmysle ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov: *Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

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.).

Ing. Pavel Bekeš
starosta obce

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli v obci Ždiar a súčasne oznámené iným spôsobom v mieste obvyklým – na internete, alebo vyvesené na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka. Posledný deň vyvesenia tejto verejnej vyhlášky je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 05.08.2025

Zvesené dňa:

.....
pečiatka a podpis

.....
pečiatka a podpis

Doručí sa:

1. účastníci konania - vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť priamo dotknuté - oznámi sa verejnou vyhláškou

Na vedomie (bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia):

1. SKI CENTRUM ŽDIAR, 059 55 Ždiar 530, IČO: 47591315
2. Ing. arch. Miloslav Dulík, OSA & partners s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad – projektant
3. Pozemkové spoločenstvo Strednica, 059 55 Ždiar 670
4. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
5. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
6. Okresný úrad Poprad, pozemkový a lesný odbor, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
7. Okresný úrad Prešov odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
8. PVS a.s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
9. PVPS a.s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
10. VSD a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
11. T-Com Slovak Telekom a.s., Poštová 18. P.O.BOX D-30, 040 01 Košice
12. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
13. RÚVZ v Poprade, Zdravotnícka 3, 058 01 Poprad
14. OR HaZz v Poprade, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad
15. Obec Ždiar – orgán územného plánovania, 059 55 Ždiar 202
16. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Ďumbierska 14, 040 01 Košice