

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: MUDr. Andrea Slodičáková, 059 55 Ždiar 616 podal dňa 30.12.2024 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Novostavba rodinného domu REWALL“ na pozemku parc. č. KN C 5209/3, 5209/4, 2988/22 v k.ú. Ždiar, prípojky cez pozemok parc.č. KN C 2988/18, 2988/16 v k.ú. Ždiar, v spojenom územnom konaní 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 pôsobnosti 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

„Novostavba rodinného domu REWALL“
na pozemku parc. č. KN C 5209/3, 5209/4, 2988/22 v k.ú. Ždiar,
prípojky cez pozemok parc.č. KN C 2988/18, 2988/16 v k.ú. Ždiar.

Popis stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci jednopodlažný objekt, s podpivničením, s obytným podkrovím. Strešná konštrukcia rodinného domu je navrhnutá ako sedlová s vikierom.

Splašková voda bude odvádzaná z objektu do verejnej splaškovej kanalizácie. Dažďová voda bude zvedená do navrhovanej požiarnej nádrže. Napojenie vodovodu bude pripojením na domovú vodáreň – studňu. Príprava TUV a vykurovanie objektu bude zabezpečené kotlom na biomasu. Pripojenie odberného elektrického zariadenia bude realizované z existujúceho elektromerového rozvádzača RE, ktorý je umiestnený na parcele č. KN C 2988/16.

Pri objekte je navrhnutý oporný múr na úrovni prvého podzemného podlažia pre prístup do dvojmiestnej garáže na tomto podlaží.

Zastavaná plocha RD: 149,80 m²

Úžitková plocha: 360,50 m²

Obytná plocha: 116,10 m²

Výška hrebeňa je na kóte 12,686 m /bod ±0,000=910,000 m.n.m./

Dispozícia:

Suterén I.PP – garáž, schodisko, technická miestnosť, WC

Prízemie I. NP – zádverie, garáž, pracovňa, WC, kúpeľňa, schodisko, obývačka s jedálňou, kuchyňa, chodba, chodba

Podkrovie – chodba, 3 x detská izba, spálňa so šatníkom, kúpeľňa, šatník, chodba

Polohové umiestnenie stavby: 3,00 m od hranice poz. parc.č. KN C 5209/16; min. 3,460 m od hranice poz. parc.č. KN C 5533/1; 15,720 m od hranice poz. parc.č. KN C 5209/8; 15,600 m od hranice poz. parc.č. KN C 2988/18.

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. Jaroslav Budzák, ArchAldia s.r.o., Projekčná kancelária, Sv. Rodiny 43, Lendak.

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 svojpomocne. Stavebný dozor nad stavbou bude vykonávať: Ing. Peter Bendík, Ústecko-Orlická 3300/25, Poprad, ev.č. 00458 * 10 – 24*.

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 nespôsobila 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, požiarne 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 vyviešť 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: 10/2027.

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

- Východoslovenská distribučná a.s. Košice pod číslom 27738/2024 zo dňa 30.10.2024

- Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Poprad pod číslom 28272/2024, 29421/2024 zo dňa 08.11.2024

- SPP – Distribúcia a.s. Bratislava pod číslom TD/NS/0676/2024/Hy zo dňa 25.09.2024

- Slovak Telekom a.s. Bratislava pod číslom 6612511826 zo dňa 29.04.2025

- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – ochrana prírody a krajiny pod číslom OU-PP-OSZP-2024/026222-002 zo dňa 13.09.2024

- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo pod číslom OU-PP-OSZP-2024/026216-002 zo dňa 04.10.2024

20. Ku kolaudácii stavby rodinného domu stavebník predloží kolaudačné rozhodnutie na studňu od orgánu štátnej vodnej správy – Obec Ždiar.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Dňa 06.05.2025 účastník konania Vladimír Blažek, bytom Šaštínska 10, 841 05 Bratislava podal námietky a pripomienky, v tomto znení: „*Reagujem na Verejnú Vyhlášku 405/2024 zo dňa 28.04.2025. Namietam na vydanie stavebného povolenia na stavbu stavebníkom Ľubomír Slodičák a Andrea Slodičáková. Namietam z dôvodu, že nie sú vlastníkami cesty, ktorá musí spĺňať šírku 3 metre. Cestu som dal spraviť na vlastné a nie malé náklady a moje a susedov pozemky zasahujú hlboko do cesty. Tým pádom by boli porušené moje a naše ústavné práva! Budú používať naše pozemky na dopravu pre stavbu, potom sa to celé dostane do trestnoprávneho sporu. Preto žiadam zastavenie stavebného konania do doriešenia vlastníckych práv cesty. Samozrejme dodám dokumentácie a podklady k tomu, že došlo k porušeniu práva podľa zákona, ak nedošlo aj k zneužitiu právomoci verejného činiteľa. Samozrejme som za rozvoj obce, ale musia sa spĺňať zákonom určené pravidlá. Ďalší problém je že dom číslo 616, ktorý vlastní stavebníci bol postavený ako rodinný dom a časom sa stal Penziónom. Hostia ktorí ho navštevujú často blokujú cestu a musí sa čakať keď chcete ísť preč aj množstvo iných problémov. Dodám tiež dokumentáciu. Keď bude požiar alebo nešťastie bude veľký problém!*“ – **námietky sa zamietajú v celom rozsahu**

Dňa 06.05.2025 účastníci konania Ján Bekeš a Zdenko Bekeš, obaja bytom 059 55 Ždiar 321 podali námietky a pripomienky, v tomto znení: „*Podávam pripomienku k verejnej vyhláške č. 405/2024 vo veci Oznámenie o začatí spojeného územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním a upustenie od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia. Naša pripomienka sa týka inžinierskych sietí. Uvedené je, že novostavba bude pripojená prípojkami cez pozemok parc.č. 2988/18 a 2988/16. Tieto prípojky inžinierskych sietí sú predmetom súdneho konania vedeného na OS PP sp. zn. 19C/89/2024/.*“ – **námietky sa zamietajú v celom rozsahu**

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: MUDr. Andrea Slodičáková, 059 55 Ždiar 616 podal dňa 30.12.2024 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Novostavba rodinného domu REWALL“ na pozemku parc. č. KN C 5209/3, 5209/4, 2988/22 v k.ú. Ždiar, prípojky cez pozemok parc.č. KN C 2988/18, 2988/16 v k.ú. Ždiar, v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Stavebník predložil: projektovú dokumentáciu, stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy, prehlásenie stavebného dozoru.

Stavebný úrad na základe podanej žiadosti oznámil dňa 25.04.2025 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. 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.

V priebehu konania bolo správne orgánu predložené, že stavebníkom bude iba MUDr. Andrea Slodičáková, 059 55 Ždiar 616.

Dňa 06.05.2025 účastník konania Vladimír Blažek, bytom Šaštínska 10, 841 05 Bratislava podal námietky a pripomienky, v tomto znení: *„Reagujem na Verejnú Vyhlášku 405/2024 zo dňa 28.04.2025. Namietam na vydanie stavebného povolenia na stavbu stavebníkom Lubomír Slodičák a Andrea Slodičáková. Namietam z dôvodu, že nie sú vlastníkami cesty, ktorá musí splňať šírku 3 metre. Cestu som dal spraviť na vlastné a nie malé náklady a moje a susedov pozemky zasahujú hlboko do cesty. Tým pádom by boli porušené moje a naše ústavné práva! Budú používať naše pozemky na dopravu pre stavbu, potom sa to celé dostane do trestnoprávneho sporu. Preto žiadam zastavenie stavebného konania do doriešenia vlastníckych práv cesty. Samozrejme dodám dokumentácie a podklady k tomu, že došlo k porušeniu práva podľa zákona, ak nedošlo aj k zneužitiu právomoci verejného činiteľa. Samozrejme som za rozvoj obce, ale musia sa splňať zákonom určené pravidlá. Ďalší problém je že dom číslo 616, ktorý vlastní stavebníci bol postavený ako rodinný dom a časom sa stal Penziónom. Hostia ktorí ho navštevujú často blokujú cestu a musí sa čakať keď chcete ísť preč aj množstvo iných problémov. Dodám tiež dokumentáciu. Keď bude požiar alebo nešťastie bude veľký problém!“*

Stanovisko správneho orgánu k podaným vyššie uvedeným námietkam:

Predmetom tohto konania nie je rodinný dom súpisné číslo 616, taktiež predmetom tohto konania nie je parkovanie OMV pri existujúcich stavbách.

Stavebník má prístup cez pozemok parc.č. KN C 2993/1 v k.ú. Ždiar, ktorý je vedený Okresným úradom Poprad katastrálny odbor na LV č. 1002, spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Stavebník v konaní preukázal, že má k pozemku parc.č. KNC 2993/1 v k.ú. Ždiar vlastnícky vzťah – spoluvlastnícky podiel, t.z., že stavebník má právo využívať predmetný pozemok za účelom prechodu a prejazdu.

Účastník konania Vladimír Blažek, uvádza, že cestu dal spraviť na vlastné náklady. Správny orgán má za to, že pokiaľ disponuje účastník konania relevantnými dokladmi – právoplatné stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, ktoré preukážu, že predmetná komunikácia je v jeho vlastníctve, mal tak urobiť v rámci správneho konania.

Správny orgán poukazuje na to, že za navrhovaným rodinným domom sú existujúce ďalšie rodinné domy, ktoré využívajú predmetnú cestu.

„Keď bude požiar...“ – pri akomkoľvek požiari je potrebné okamžite volať hasičov na tiesňovú linku 112 alebo na číslo 150.

Na základe vyššie uvedeného správny orgán námietky zamietol v celom rozsahu.

Dňa 06.05.2025 účastníci konania Ján Bekeš a Zdenko Bekeš, obaja bytom 059 55 Ždiar 321 podali námietky a pripomienky, v tomto znení: „*Podávam pripomienku k verejnej vyhláske č. 405/2024 vo veci Oznámenie o začatí spojeného územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním a upustenie od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia. Naša pripomienka sa týka inžinierskych sietí. Uvedené je, že novostavba bude pripojená prípojkami cez pozemok parc.č. 2988/18 a 2988/16. Tieto prípojky inžinierskych sietí sú predmetom súdneho konania vedeného na OS PP sp. zn. 19C/89/2024/.*”

Stanovisko správneho orgánu k podaným vyššie uvedeným námietkam:

Prípojky sú navrhované cez pozemok parc.č. 2988/18 a 2988/16. Predmetné pozemky sú vedené Okresným úradom Poprad katastrálny odbor na LV č. 2034, vlastníkom predmetných pozemkov je stavebník - MUDr. Andrea Slodičáková, 059 55 Ždiar 616.

Na základe vyššie uvedeného správny orgán podané námietky zamietol.

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 neprimerane 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: 08.09.2025

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. Ľubomír Slodičák, 059 55 Ždiar 616
2. MUDr. Andrea Slodičáková, 059 55 Ždiar 616
3. ArchAldia s.r.o., projekčná kancelária, Ing. Jaroslav Budzák, Sv. Rodiny 43, 059 07 Lendak – projektant
4. Ing. Peter Bendík, Ústecko-Orlická 3300/25, 058 01 Poprad – stavebný dozor
5. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
6. Okresný úrad Poprad, pozemkový a lesný odbor, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
7. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
8. PVPS a.s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
9. SPP - Distribučná a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
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. Obec Ždiar /orgán územného plánovania, orgán ochrany ovzdušia, cestný správny orgán/, 059 55 Ždiar 202