

MESTO STARÁ ĽUBOVŇA

Číslo: 204/2026-Sal
Stará Ľubovňa 24.08.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE O STAVEBNOM ZÁMERE

Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 15 ods. 1 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*“), v zmysle ust. § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, (ďalej len „*Správny poriadok*“) vydáva

r o z h o d n u t i e o s t a v e b n o m z á m e r e

podľa ust. § 60 Stavebného zákona v spojení s ust. § 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.*“), ktorým odsúhlasuje stavebný zámer v rozsahu:

ID stavby	:	<i>nepridelené informačným systémom</i>
Názov stavby	:	„Zateplenie bytového domu – Za vodou 11, Stará Ľubovňa“
Miesto stavby	:	Za vodou, Stará Ľubovňa
Katastrálne územie	:	Stará Ľubovňa
Kraj	:	Prešovský
Stavebné pozemky	:	KN-C č. 1935/21 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 296 m ²
List vlastníctva	:	LV č. 4326 a č. 4166 – vlastníctvo stavebníkov.
Žiadateľ	:	Mgr. Anton Tomko – predseda Okresného stavebného bytového družstva Stará Ľubovňa , so sídlom: Okružná 839/15 , 064 01 Stará Ľubovňa , IČO 31 673 821
Stavebníci	:	Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Za vodou č. 11, 064 01 Stará Ľubovňa
Účel stavby	:	1120 – viacbytová budova – bytová budova s 24 bytmi a nebytovými priestormi
Typ stavby	:	Stavebné úpravy – obnova obvodového plášťa. (- na základe oznámenia Mesta Stará Ľubovňa č. MsÚ-SL-1601/16834/2026 zo dňa 6.07.2026, že podlieha rozhodnutiu o stavebnom zámere)

Zodpovedný projektant : **Ing. Tibor Petrík, a-p-u**
Mierová 1089/14, 064 01 Stará Ľubovňa
*autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 1888 * A1*
kompletné architektonické a inžinierske služby

Identifikačné údaje dokumentácie : **Názov projektu: „Zateplenie bytového domu Za vodou 11, Stará Ľubovňa“**
Dátum vyhotovenia: 4/2025

Lehota výstavby : **31.12.2030.**

Spôsob uskutočňovania : **Zhotoviteľom.**

Zhotoviteľ : Zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby.
Žiadateľ je povinný do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámiť stavebnému úradu obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho podľa ust. § 60 ods. 1 písm. h) Stavebného zákona.

Zoznam účastníkov konania:

- 1. Vlastníci bytov a nebyt. priestorov v bytovom dome Za vodou č. 11, 064 01 Stará Ľubovňa - počet: 28 vlastníkov**
- 2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Mierová č. 11, 064 01 Stará Ľubovňa v zastúpení: Mgr. Anton Tomko – predseda Okresného bytového stavebného družstva Stará Ľubovňa, Okružná 839/15, 064 01 Stará Ľubovňa**
- 3. Mesto Stará Ľubovňa, MsÚ, odd. SMM, Obchodná 1108/1, 064 01 Stará Ľubovňa**
- 4. Ing. Tibor Petrík, a-p-u, Mierová 1089/14, 064 01 Stará Ľubovňa – zodpovedný projektant**

POZN.: Podľa ust. § 51 ods. 3 Stavebného zákona, ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetný radový obytný dom, ktorý je navrhnutý na zateplenie sa nachádza na ulici „Za vodou“ na sídlisku „Východ“ v meste Stará Ľubovňa. Bytový dom bol zrealizovaný v stavebnej sústave P1-14 PO z prefabrikovaných sendvičových obvodových a železobetónových prefabrikovaných stenových a stropných panelov. Prístup k nemu je z miestnej komunikácie na ulici Za vodou v Starej Ľubovni obslužného typu a v jeho okolí sa nenachádzajú žiadne chránené porasty a stavby, prípadne trasy nadzemných vedení.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží. V úrovni I.NP sú pivnice a občianska vybavenosť. Nosný systém je priečny, v moduloch 2,4; 3,0 a 4,2 m, konštrukčná výška podlaží je 2,8 m. Obvodové panely s hrúbkou 300 mm sú samonosné, železobetónové, sendvičové. K nosným stenám a stropným konštrukciám sú kotvené konštrukčnými zvarmi. Zvislé nosné steny a stropné konštrukcie sú železobetónové hr. 150 mm. Plochá strecha je dvojplášťová, s vnútorným spádom a je prikrytá novou, šikmou väzníkovou strechou s plechovou trapézovou krytinou na jednoduchom latovaní.

Skladba obvodového plášt'a: skladba z interiéru

- vnútorná omietka	10,0 mm
- železobetónový vnútorný plášť	70,0 mm
- tepelnoizolačná vrstva-EPS polystyrén	80,0 mm
- železobetónový vonkajší plášť	150,0 mm
- fasádny vodotesný nástreok	0,5 mm

Dvojplášťová plochá strecha: skladba z interiéru

- vnútorná omietka	10,0 mm
- železobetónová stropná doska	150,0 mm
- rohože z minerálnej vaty	2x80,0 mm
- vzduchová medzera	
- pôrobetónové panely	150,0 mm
- penetračný náter	
- Perbitagit	
- 1xIPA 500 SH	
- 2xBitagit S	
- ochranný náter	

Vzhľadom k tomu, že bytový dom bol zrealizovaný v sedemdesiatych rokoch minulého storočia, tepelný odpor obvodových, stropných a strešných konštrukcií je nedostatočný a nevyhovuje súčasným normatívnym hodnotám v zmysle revidovanej STN 730540-2+Z1+Z2.

Dodatocným zateplením obvodového plášťa a plochej strechy sa dosiahne:

- zníženie energetickej náročnosti objektu na vykurovanie
- vylepšenie mikroklimy v bytoch (zníženie sálenia zo stien)
- zlepšenie architektonického vzhľadu bytového domu a zvýšenie estetiky urbanistického priestoru
- predĺženie životnosti stavby ochrana (konštrukčných zvarov)

Návrh zateplenia:

- Zateplenie obvodového plášťa v úrovni I.NP je navrhnuté kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z tvrdeného „XPS“ polystyrénu a fasádneho polystyrénu EPS 70F hr. 60 mm a 160 mm. „XPS“ polystyrén je navrhnutý do výšky 400 mm od úrovne odkvapového chodníka a potom bude nasledovať pás EPS 70F výšky 20 0mm. Nad touto úrovňou začne zateplenie hr. 160 mm požiarneho pásom z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ výšky 200 mm a potom až do výšky 2,80m fasádny polystyrén EPS 70ff
- Zateplenie obvodového plášťa v úrovni II.-IX.NP (do výšky 100 mm pod nadpražie okien IX.NP) je navrhnuté kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z fasádneho „EPS 70F“ polystyrénu hr. 160 mm. V tejto ploche zateplenia bude vo výške 7000 mm od úrovne odkvapového chodníka vložený horizontálny požiarne pás z hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ výšky 200 mm) a od tejto úrovne budú nasledovať požiarne pásy z „MW“ výšky 200 mm nad každým radom okien vo výške 200 mm nad nadpražím.
- Zateplenie obvodového plášťa v úrovni IX.NP (od výšky 100 mm pod nadpražím okien (X.NP až po strešnú rímsu) je navrhnuté kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ hr. 100 mm až po spodný okraj oplechovania strešnej rímsy.
- Zateplenie loggiových predných stien v úrovni II.-VIII.NP a podhľadu loggieového stropného panela I.-IX.NP je navrhnuté kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny hr. 60 mm.
- Zateplenie vnútorných bočných stien loggií I.-IX.NP je navrhnuté kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny hr. 160 mm resp. 60 mm
- Vnútna strana loggiových stenových panelov I.-IX.NP (bočné a predná stena) sa do výšky 200 mm od podlahy zateplia kontaktným zateplovacím systémom so zateplovacou vrstvou z „XPS“ polystyrénu hr. 60mm a 160 mm
- Okolo vstupných zádverí je navrhnutý požiarne pás šírky 1000 mm z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ hr. 60 mm do výšky 600 mm a hr.160 mm od tejto výšky až po oplechovanie strešnej rímsy v úrovni IX.NP.
- Vokoli schodišťových okien je po celej výške bytového domu navrhnutý požiarne pás z tvrdenej hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ hr. 160 mm a 60 mm s presahom 500 mm po oboch stranách okna.

- Zateplenie stropu nad I.NP je navrhnuté „MW“ doskami z tvrdenej hydrofobizovanej vlny hr. 80 mm.
- Zateplenie plochej strechy je navrhnuté kontaktným zatepl'ovacím systémom so zatepl'ovacou vrstvou z dvoch navzájom na seba kolmých vrstiev z tvrdených dosiek z minerálnej hydrofobizovanej vlny hr. 160 mm – 2x80mm
- Zateplenie ostení okien úrovni v I.-IX.NP je navrhnuté „EPS F“ polystyrénom hr. 30 mm
- Zateplenie ostení okien a balkónových dverí v úrovni II.-IX.NP (až po úroveň zateplenia „MW“ doskami) je navrhnuté fasádnym polystyrénom EPS 70F hr. 30 mm
- Zateplenie ostení okien a loggiových dverí v úrovni IX.NP je navrhnuté tvrdenými hydrofobizovanými doskami z minerálnej vlny hr. 30 mm
- Zateplenie parapetov okien v úrovni I.-IX.NP (okrem parapetov okien a dverí loggií (X.NP) je navrhnuté z XPS polystyrénu hr. 30 mm
- Zateplenie parapetov okien a dverí v úrovni IX.NP je tvrdenými hydrofobizovanými doskami z minerálnej vlny hr. 30 mm
- Nové oplechovania okenných parapetov sú navrhnuté z „A plechu hr. 0,80mm, povrchovo upraveného poplastovaním, s bočnými záslepkami.
- Dilatačná špára medzi zateplenou a nezateplenou sekciou BD je po celej výške oddelená požiarnym pásom z hydrofobizovanej minerálnej vlny „MW“ hr. 160 mm a šírky 600 mm.

Urbanistické riešenie a umiestnenie stavby:

Pozemok KN-C č. 1935/21 v k. ú. Stará Ľubovňa, na ktorom je umiestnený bytový dom súp. č. 1253 sa nachádza podľa platnej ÚPN-SÚ Stará Ľubovňa v znení Zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 **v urbanistickom obvode V01 a je vymedzený ako plocha obytnej zástavby bytových domov.** Pre danú lokalitu sú stanovené prípustné regulatívy maximálnej zastavanosti stavieb do 60% a max. podlažnosti do 9.NP vrátane podkrovia. **Regulatív zelene je stanovený min. 20% z plochy pozemku.** Z urbanistického hľadiska nedôjde k zmene jestvujúcej urbanistickej a architektonickej štruktúry sídla. **Navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia.**

Osadenie stavby, jej výškové a priestorové usporiadanie bude podľa situačných výkresov pod č. C1 – SITUÁCIA – ŠIRŠIE VZŤAHY a č. C2 - SITUÁCIA, ktoré Sú súčasťou projektovej dokumentácie a tvoria podklad pre vydanie tohto rozhodnutia.

Napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru:

Stavba je napojená na technickú infraštruktúru územia, ktorá stavebnými prácami nebude negatívne dotknutá. Dopravný prístup k stavbe je zo sídliskovej miestnej komunikácie na Ulici Za vodou.

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:

- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009815-002 zo dňa 7.08.2025, z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009803-002 zo dňa 7.08.2025, z hľadiska ochrany ovzdušia
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009880-002 zo dňa 8.08.2025, z vodohospodárskeho hľadiska
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2025/009995-002 zo dňa 27.08.2025, z hľadiska odpadového hospodárstva

- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni,** záväzné stanovisko č. RÚVZSL/OHŽPaZ/1426/5591/2025 zo dňa 20.08.2025, z hľadiska ochrany verejného zdravia
- **Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni,** stanovisko č. ORHZ-SL1-2025/000552-005 zo dňa 19.12.2025, z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby
- **Mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby a územného rozvoja,** záväzné stanovisko zn. MsÚ-SL-1776/17450/2026 zo dňa 20.07.2026, súhlas orgánu územného plánovania s investičným zámerom

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. **Stavba bude zrealizovaná podľa overeného projektu stavby** pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN ustanovení stavebného zákona. Za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť stavby je zodpovedný projektant.
2. Overenie projektu stavby sa vykoná **overovacou doložkou** podľa ust. § 65 ods. 5 Stavebného zákona na žiadosť stavebníka. Na znak overenia projektu stavby **budú výkresy projektu stavby opatrené pečiatkou stavebného úradu** v súlade s overovacou doložkou.
3. **Nová budova musí spĺňať minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť. Ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné, minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov musí spĺňať aj existujúca budova po uskutočnení jej významnej obnovy. Projektová dokumentácia bola posúdená podľa ust. § 4 ods. 4 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.**
4. Stavenisko musí byť prevádzkované a zariadené tak, aby bola **zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí** ako aj ochrana životného prostredia. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa **na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby**, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník.
5. **Stavenisko musí byť zriadené** podľa ust. § 6 Stavebného zákona, § 13 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a nariadenia vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko a iných súvisiacich právnych predpisov. **Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.**
6. Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce **k odchýlke od overeného projektu stavby**, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením **zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby** podľa ust. § 43 ods. 2 Stavebného zákona.
7. Uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby sa **zaznamená do stavebného denníka.**
8. **Zmeny a odchýlky** od overenej projektovej dokumentácie **je možné vykonať iba so súhlasom stavebného úradu** podľa ust. § 43 ods. 3 Stavebného zákona.
9. Stavebník je povinný podľa ust. § 30 ods. 1 Stavebného zákona **oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác.** V prípade realizácie stavby zhotoviteľom, ktorý je oprávnený dodávateľsky zhotovovať stavby a na tento účel zabezpečovať potrebné stavebné práce a iné odborné činnosti, je povinný **oznámiť aj identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby.**
10. Stavebník je povinný **zabezpečiť výkon povinností** podľa ust. § 30 ods. 4 Stavebného zákona.
11. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len **stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom. Doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov predloží pri kolaudácii stavby.**
12. Stavebník, resp. stavbyvedúci je povinný **viest' o stavbe stavebný denník** a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác.
13. Všetky **inštalčné práce** musia byť **vykonané odbornými pracovníkmi** v zmysle STN a musí sa o nich **urobiť záznam** do stavebného denníka. **Výsledky uskutočnených meraní a revízií vyhradených technických zariadení a doklady o ich technickej spôsobilosti na plynulú a bezpečnú prevádzku je potrebné doložiť ku kolaudácii.**
14. Pri uskutočnení stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä požiaro – bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane zdravia.

15. Pri uskutočňovaní a užívaní stavby sa musí **dbať na ochranu životného prostredia** aj tým, že stavebník nesmie nadmernými negatívnymi vplyvmi obťažovať okolie stavby, napr. prácou v noci, hlukom, prašnosťou, zápachmi, vibráciami a pod.
16. Ak bude nevyhnuté, najmä z tiesnených pomerov v mieste uskutočnenia stavebných prác, stavebník **je povinný požiadať vlastníka susedného pozemku o súhlas so vstupom na pozemok** na nevyhnutný čas, aby strpel v nevyhnutnom rozsahu uskutočnenie stavebných prác z jeho pozemku.
17. Stavebník je **povinný stavebný materiál uskladniť len na vlastnom pozemku**, alebo na súkromnom pozemku, ale len so súhlasom jeho vlastníka.
18. Vlastník stavby, vlastník pozemku a stavbyvedúci sú **povinní umožniť stavebnému inšpektorovi a inej prizvanej osobe**, ktorej účasť je nevyhnutná na **výkon štátneho stavebného dohľadu**, vstup na pozemok, na stavbu a na stavenisko a nazerať do dokumentácie stavby a utvoriť podmienky umožňujúce splnenie účelu vstupu.
19. Stavebník po realizácii stavby **zabezpečí uvedenie pozemkov do pôvodného stavu**, v prípade vzniknutej škody zodpovedá za jej likvidáciu. O výške náhrady rozhoduje v občianskom právnom konaní na návrh príslušný súd.
20. Počas realizácie prác na stavbe je stavebník povinný zabezpečovať poriadok na stavenisku a v okolí stavby dbať o to, aby stavebnou činnosťou **neboli obmedzované a ohrozované susedné nehnuteľnosti a verejné komunikácie, a aby nedošlo k ich poškodeniu**.
21. Pri vjazde na stavenisko a výjazde z neho je stavebník stavby povinný **dbať na bezpečnosť cestnej premávky na miestnej komunikácii** ako aj dbať o to, aby pri výstavbe **nedochádzalo k znečisťovaniu tejto cesty**.
22. Stavebník v prípade zásahu do verejných priestranstiev alebo pozemných komunikácií **musí požiadať** príslušný správny cestný orgán **o vydanie povolenia zvláštneho užívania** z dôvodu ochrany verejných priestranstiev a pozemných komunikácií.
23. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii. **Kolaudácia sa začína na návrh stavebníka** podľa ust. § 66 ods. 2 Stavebného zákona.
24. 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:**
 1. **Mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby a územného rozvoja**,
záväzné stanovisko zn. MsÚ-SL-1776/17450/2026 zo dňa 20.07.2026,
súhlas orgánu územného plánovania s investičným zámerom
 - 1.1. Dodržať Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Stará Ľubovňa č. 61/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Stará Ľubovňa.
 - 1.2. Realizácia stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v zmysle zákona č. 50/1986Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
 - 1.3. V prípade, ak navrhovanými stavebnými úpravami dôjde k poškodeniu okolitých pozemkov, technickej a dopravnej infraštruktúry, investor je povinný ich upraviť do pôvodného stavu.
 - 1.4. Pri obnove bytových domov nevytvárať nové architektonické prvky – balkóny, loggie, markízy, výčnelky na tých obvodových stenách, ktoré sú orientované do verejného uličného priestoru z dôvodu nenarušenia pôvodného uličného pohľadu na zástavbu bytových domov z obdobia 50-tych a 60-tych rokov 20. storočia a zachovania architektonického tvaroslovía daného obdobia.
 - 1.5. Pri obnove bytových domov rešpektovať farebnosť existujúcej okolitej zástavby pri dodržaní zásady nevytvárania výrazných kontrastov a protikladov medzi susediacimi objektmi. Nepoužívať ako prevládajúce farby neobvyklé farebné odtiene (modrá, zelená, fialová, červená, čierna). V prípade, že viaceré objekty tvoria hmotovo-priestorový celok, zachovať princíp jednotného farebného vyhotovenia na celom celku.

2. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,
záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009815-002 zo dňa 7.08.2025,
z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny

2.1. Stavebník musí pri realizačných prácach **dbat' na minimalizáciu zásahov do prírodného prostredia**, ako aj na dodržiavanie platnej legislatívy na úseku ochrany prírody a krajiny.

2.2. Ak by sa pri realizácii stavby **našli netopiere a dažďovníky**, upozorňujú na nasledovné:
Všetky druhy netopierov sú chránené. V zmysle § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 543/2002 Z.z. chráneného živočícha je **zakázané úmyselne odchyťovať** v jeho prirodzenom areáli. V zmysle § 35 ods. 1 písm. b) zákona č. 543/2002 Z. z. je **zakázané chráneného živočícha úmyselne zraňovať alebo usmrcovať** v jeho prirodzenom areáli, v zmysle § 35 ods. 1 písm. c) uvedeného zákona je **zakázané chráneného živočícha úmyselne rušiť** v jeho prirodzenom areáli, najmä **v období hniezdenia, rozmnožovania, výchovy mláďat, zimného spánku alebo migrácie**. V zmysle § 35 ods. 2 písm. c) zákona č. 543/2002 Z. z. je **zakázané poškodzovať alebo ničiť miesta rozmnožovania alebo miesta odpočinku chráneného živočícha** v jeho prirodzenom areáli.

V zmysle § 40 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. **vynimku z vyššie uvedených zákazov môže povoliť v odôvodnených prípadoch orgán ochrany prírody a krajiny** (viď celý § 40 tohto zákona). Podľa § 65 ods. 1 písm. h) uvedeného zákona je týmto orgánom ochrany prírody a krajiny Ministerstvo Životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).

V prípade potreby udelenia výnimky je teda potrebné v zmysle vyššie uvedeného požiadať ministerstvo o predmetné výnimky v dostatočnom časovom predstihu, spravidla 60 dní pred plánovanou činnosťou (viď najmä § 82 ods. 1, 2 zákona č. 543/2002 Z. z.).

Výnimku ministerstva ohľadne netopierov a dažďovníka má udelená Spoločnosť pre ochranu netopierov na Slovensku, Andraščíková 1, 085 01 Bardejov - Ing. Martin Ceľuch, PhD., Dušan Kovalič.

3. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,
záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009803-002 zo dňa 7.08.2025,
z hľadiska ochrany ovzdušia

3.1. Pri realizačných prácach je potrebné: **zabezpečiť minimalizáciu prašnosti** (napr. pravidelným kropením plôch, zakrývaním sypkých materiálov a odpadov) **a predchádzať úniku znečisťujúcich látok do ovzdušia** počas manipulácie so stavebným odpadom.

3.2. V prípade používania lepidiel, náterov alebo iných materiálov s obsahom prchavých organických zlúčenín (VOC), je potrebné **používať výrobky s nízkym obsahom VOC** spĺňajúce požiadavky podľa vyhlášky č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.

3.3. Po ukončení stavebných prác je potrebné **zabezpečiť riadne upratanie staveniska a odstránenie všetkých zdrojov potencionalneho znečistenia ovzdušia**.

4. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,
záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/009880-002 zo dňa 8.08.2025,
z vodohospodárskeho hľadiska

4.1. Počas realizácie stavby a užívania zabezpečiť preventívne opatrenia tak, aby nedochádzalo k znečisteniu podzemných a povrchových vôd pri manipulácii so znečisťujúcimi látkami definovanými podľa Prílohy č. 1 k vodnému zákonu. **Dodržanie environmentálnych cieľov** v zmysle ust. § 5 ods. 2 písm. a) a ods. 3 písm. a) vodného zákona.

4.2. Dopravné prostriedky počas výstavby parkovať na upravených plochách s technickým zabezpečením v súlade s ust. § 39 vodného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z.

4.3. V prípade, ak by došlo k akejkolvek zmene v stavebnom zámere, ktorá by mohla mať vplyv na ochranu vodných pomerov je potrebné ju opätovne predložiť na vyjadrenie. Okresný úrad dohliada na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, a preto si vyhradzuje právo na opätovné vyjadrenie podľa § 28 ods. 1 vodného zákona.

V prípade, ak nedôjde k zmene stavebného zámeru alebo právnych predpisov, ostáva dané záväzné stanovisko v platnosti.

5. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,
vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2025/009995-002 zo dňa 27.08.2025,
z hľadiska odpadového hospodárstva

- 5.1. Pred vydaním kolaudácie stavby je potrebné zo strany stavebníkov a investorov stavby ako pôvodcov odpadov, aby sa preukázali všetkými potrebnými dokladmi o ďalšom nakladaní s odpadmi, ktoré vzniknú počas realizácie stavby.
- 5.2. Pôvodca odpadov je povinný ešte **pred podaním si žiadosti o vydanie kolaudácie stavby** v zmysle platného stavebného zákona, požiadať príslušný Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie o vyjadrenie v zmysle ust. § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch ku kolaudácii stavby a preukázať ako sa nakladalo so vzniknutými odpadmi, z dôvodu uskutočňovania stavby.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania, preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere **platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť**, nestráca však platnosť, ak bola v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere **stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky**.

Podľa ust. § 61 ods. 4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa ust. § 62 ods. 3 Stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky. Podľa druhej vety ust. § 18 ods. 2 Stavebného zákona **rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania**.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa Položky 59 písm. a) bod 15. zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, vo výške 100,- € bol zaplatený dňa 17.06.2026 do pokladne mesta Stará Ľubovňa.

O d ô v o d n e n i e

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Za vodou č. 11, 064 01 Stará Ľubovňa, v zastúpení: Mgr. Anton Tomko – predseda Okresného stavebného bytového družstva Stará Ľubovňa, so sídlom: Okružná 839/15, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO 31 673 821 požiadali dňa 17.06.2026 Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „Zateplenie bytového domu – Za vodou 11, Stará Ľubovňa“ – *stavebné úpravy dokončenej stavby so súp. č. 1253*, na parcele KN-C č. 1935/21 v k. ú. Stará Ľubovňa (Za vodou č. 11, Stará Ľubovňa) na základe oznámenia Mesta Stará Ľubovňa pod č. MsÚ-SL-1601/16834/2026 zo dňa 6.07.2026, že podlieha rozhodnutiu o stavebnom zámere.

Správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovaní o stavebnom zámere zisťoval, či majú žiadatelia právo k pozemku umožňujúce uskutočniť stavebné práce, či z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmom chráneným osobitným predpisom a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania, či sú podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb a či stavebný zámer vypracoval projektant a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval stavebník alebo ním poverený projektant podľa ust. § 57 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „*Stavebný zákon*“).

Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „*Stavebný zákon*“), v súlade s ust. § 51 ods. 1 a 3 Stavebného zákona, dňa 15.07.2026 oznámilo začatie konania o stavebnom zámere účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám verejnou vyhláškou, z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

Stavebný úrad nenariadil ústne pojednávanie s miestnou obhliadkou pozemku podľa s ust. § 52 ods. 1 a 2 Stavebného zákona, pretože zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplývalo, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb stavebník a projektant akceptoval predložené podmienky a požiadavky a zároveň stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby v konaní o stavenom zámere.

Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky si môžu uplatniť najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne, pričom stavebný úrad neprihliadne ani na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie v zmysle ust. § 52 ods. 5 Stavebného zákona.

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania, preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

Žiadateľ k žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere doložil správu o prerokovaní stavebného zámeru a súhlasné stanoviská týchto dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb: Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie; Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni a Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia. Ich podmienky a pripomienky boli skoordínované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v ust. § 57 Stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania, dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami a zistil, že z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmami chránenými osobitnými predpismi a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania.

Mesto Stará Ľubovňa, ako orgán územného plánovania vydalo súhlasné záväzné stanovisko pod zn. MsÚ-SL-1776/17450/2026 zo dňa 20.07.2026, v ktorom uviedlo, že navrhované zateplenie bytového domu súp. č. 1253 na Za vodou č. 11 v Starej Ľubovni je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia. Z urbanistického hľadiska nedôjde k zmene jestvujúcej urbanistickej a architektonickej štruktúry sídla.

Stavebník predložil k žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere písomný súhlas Mesta Stará Ľubovňa pod č. MsÚ-SL-1565/16686/2026 zo dňa 22.06.2026, ako vlastníka pozemkov KN-C č. 1935/176, 1935/179 a 1935/224 v k. ú. Stará Ľubovňa, v ktorom mesto súhlasí so vstupom na uvedené pozemky a ich použitie na účely vyloženia a presunu stavebných hmôt pri realizácii stavby za podmienok.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, ktorými sú požiadavky na územnotechnické riešenie výstavby, požiadavky na stavebnotechnické riešenie stavby a požiadavky na účelové riešenie stavby.

Stavebný úrad v priebehu konania o stavebnom zámere nezistil dôvody, ktoré by bránili jeho vydaniu, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa ust. § 65 Stavebného zákona.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované formou verejnej vyhlášky podľa ust. § 26 Správneho poriadku v spojení s ust. § 61 ods. 3 Stavebného zákona.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s ust. § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia. Dňom oznámenia (doručenia) rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Odvolanie sa podáva na stavebný úrad Mesto Stará Ľubovňa, Spoločný stavebný úrad, Úsek stavebného poriadku a životného prostredia, Obchodná č. 1, 064 01 Stará Ľubovňa, pričom odvolacím orgánom je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Toto rozhodnutie sa podľa ust. § 61 ods. 3 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, oznamuje verejnou vyhláškou. Podľa ust. § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, toto rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Stará Ľubovňa a jeho webovom sídle www.staralubovna.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia.

Vyvesené dňa **8.09.2026**

Zvesené dňa

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis: