

MESTO STARÁ ĽUBOVŇA

Číslo: 3/2026-Sal
Stará Ľubovňa 19.10.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA STAVEBNÉ POVOLENIE

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, vzhľadom na prechodné ustanovenia podľa ust. § 84 tohto zákona, v zmysle ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, **v y d á v a** rozhodnutie, ktorým

p o v o ľ u j e s t a v b u

podľa ust. § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení predpisu účinnom do 31.3.2025, (ďalej len ako „*stavebný zákon*“) v nadväznosti na ust. § 65 ods. 2 tohto zákona a ust. § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona s jej charakteristickými údajmi:

Stavebník	:	ASARI, s.r.o., so sídlom: Záhradná 8, 080 01 Prešov IČO 46 799 095 v zastúpení: Ing. Pavol Juhas, bytom: [REDACTED] na základe Splnomocnenia
Názov stavby	:	„Bytové domy A, B“ členenie na stavebné objekty: SO.01 Bytový dom „A“ SO.02 Bytový dom „B“ SO.03 Parkovisko SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery a ihrisko
Miesto stavby	:	Stará Ľubovňa, Podsadek, lokalita „Hajtovky“
Katastrálne územie	:	Stará Ľubovňa
Kraj	:	Prešovský
Parcelné číslo pozemku	:	KN-C č. 4520/31 – ostatná plocha o výmere 5562 m ² KN-C č. 4520/269 – ostatná plocha o výmere 2419 m ² KN-C č. 4520/270 – ostatná plocha o výmere 5954 m ² KN-C č. 4520/271 – ostatná plocha o výmere 68065 m ²
Vlastnícke právo	:	LV č. 7266 – vlastníctvo stavebníka.
Charakter stavby	:	Novostavby.
Druh stavby	:	Bytové budovy – 2 bytové domy v radovej zástavbe so samostatnými bytovými jednotkami (bytový dom „A“ a „B“) Inžinierska líniová stavba – parkovisko (90 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta ZSPaO) a spevnená plocha pre kontajnery a detské ihrisko.

Účel stavby : **Obytné priestory** – spolu 63 bytových jednotiek
a nebytové priestory – 13 garáží (40 parkovacích miest),
ktoré sú súčasťou bytových domov na I.PP

Zodpovedný projektant : **PADAS, s.r.o.**
Ing. Pavol Juhas,

autorizovaný stavebný inžinier,
*stavebné konštrukcie, reg. číslo: 3317*A*4-1*

Popis stavby

Stavebné objekty SO.01 Bytový dom „A“ a SO.02 Bytový dom „B“:

Jedná sa o päťpodlažné stavebné objekty, kde najvyššie piate nadzemné podlažie ustupuje. Zastrešenie sa navrhuje plochou strechou so zateplením tepelnou izoláciou z EPS polystyrénu. Podlažie s garážovými miestami (I.PP) je navrhnuté čiastočne zapustené a prístupné rampou v spáde 8°.

Zakladanie je navrhované hĺbkové, vyhotovené vrtanými železobetónovými pilótami. Pilóty budú vrtané, votknuté do úrovne štrkových vrstiev. Dĺžka pilót bude 6,0 m s priemerom 0,9 m, vystužené budú oceľovými košmi. Na základových pilótach budú vyhotovené základové konštrukcie – železobetónové „žb“ pásy a pätky, ukotvené na nosných pilótach. Pod armované základové pásy a pätky sa vyhotovia podkladové betóny hr. 100 mm. Ako izolácia proti zemnej vlhkosti ako i radónu je navrhovaná zváraná fólia FATRAFOL uložená na základovej doske. Obvodové steny sú navrhnuté z keramických tehál Porothem Profi hr. 300 mm., vnútorné nosné steny z keramických tehál Porothem Profi hr. 300 mm a 200 mm murované na tenkovrstvovú maltu. Na nosných stenách budú vyhotovené stužujúce žb vence. Vnútorné nenosné priečky budú z tvárnic Ytong hr. 100 a 150 mm. Výtahové šachty sú navrhnuté s monolitickými žb nosnými stenami hr. 200 mm vystužené oceľovými prútmi. Do stien výtahových šacht budú zabudované a ukotvené prvky technológie výtahov v zmysle návrhu dodávateľa technológie výtahov. Ako horizontálne nosné konštrukcie je navrhnutá nosný rošt navrhnutý žb prievlakmi v priečnom aj pozdĺžnom smere. Na nosných prievlakoch budú kotvené žb dosky a steny vyšších podlaží. Nosné stropné dosky sú navrhnuté monolitické žb hr. 240 mm. Konzolové dosky sú navrhnuté monolitické žb hr. 160 mm a 200 mm, pripojené k nosným doskám termokošmi. Schodiská sú navrhnuté žb, staticky pôsobiace ako doskové, s hrúbkou schodiskovej dosky hr. 150 mm, s jednou medzipodestou. Obvodové steny budú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom z minerálnej vlny hr. 200 mm a strecha bude zateplená tepelnou izoláciou EPS hr. 380 mm a klinovým spádovým polystyrénom. Izolácia podlahy bude min. vlnou hr. 50 mm. Vonkajšia povrchová úprava fasády bude fasádnou omietkou. Výplne otvorov budú plastovými oknami a posuvnými dverami s izolačným trojsklom s Al parapetmi. Vnútorné dvere bytov budú drevené, obložkové a vstupné do bytov bezpečnostné protipožiarne dvere. Dvere do garáží budú protipožiarne, zateplené, sekčné brány ovládané diaľkovým ovládačom.

Bytové domy budú zásobované vodou z verejného vodovodu, plynom z verejného plynovodu, odkanalizované od splaškových a dažďových vôd do verejnej splaškovej a dažďovej kanalizácie a zásobované el. energiou z miestneho rozvodu elektrickej energie. Vykurovací systém bude decentrálny s lokálne umiestnenými vykurovacími plynovými kotlami v každej bytovej jednotke. Nebytové priestory nebudú vykurované. Navrhnuté sú vykurovacie telesá doskové a rebríkové radiátorové. Predohrev TUV bude zabezpečovať solárny zásobník vyhrievaný sústavou 7ks plochých solárnych termických kolektorov, ktoré budú umiestnené na streche každej sekcie BD. Odvetranie hygienicko-prevádzkových priestorov bude nútené podtlakovo. Vetranie bytov bude zabezpečené lokálnymi rekuperačnými jednotkami s montážou do obvodovej konštrukcie.

V bytovom dome „A“ sa navrhuje 12 dvojizbových, 12 trojizbových a 3 štvorizbové byty.

V bytovom dome „B“ sa navrhuje 8 jednoizbových, 13 dvojizbových, 12 trojizbových a 3 štvorizbové byty.

Stavebný objekt SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plochy pre kontajnery

Stavebný objekt rieši dopravné napojenie bytových domov, prístupovú cestu „VETVU 09.1“ k bytovým domom, vstupy do garáží, odstavné plochy pre motorové vozidlá. Obojsmerná komunikácia „VETVA 09“ zabezpečuje prístup ku kolmým parkovacím miestam a ploche pre osadenie kontajnerov. V rámci parkovacích pásov sú riešené miesta pre výsadbu stromov na pritienenie parkovacích miest a estetizáciu prostredia.

VETVA 09.1 je paralelná s VETVOU 09 o celkovej dĺžke trasy 152,37 m a šírky 3,25 m s postranným chodníkom šírky 1,5 m a bude zabezpečovať prístup do garáží bytových domov. Na jej konci sa napája na VETVU 09. V rámci objektu boli navrhnuté aj chodníky šírky 1,5 a 2,0 m so sklonom 2%.

Navrhované geometrické prvky dopravného napojenia boli navrhnuté tak, aby vyhovovali pre najväčšie návrhové vozidlá skupiny N2 – nákladné automobily.

Parkovacie miesta určené pre bytové domy sú situované pri VETVE 09 a sú navrhnuté pre osobné autá. Navrhnutých je spolu 134 parkovacích miest, z toho 90 miest o rozmere 2,5/5,0 m (kolmé státie), 4 miesta o rozmere 3,5/5,0 m (pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu) a 40 miest v rámci garáží BD. Odvodnenie povrchu komunikácie VETVY 09.1 je riešené priečnym a pozdĺžnym sklonom vozovky k obrubníkom, kde bude dažďová voda odvedená do uličných vpustov napojených do dažďovej kanalizácie. Odvodnenie pláne je riešené priečnym sklonom do navrhovanej pozdĺžnej drenáže, ktorá bude napojená do uličných vpustov.

Detské ihrisko

V lokalite je vyhradená plocha (192,00 m²) na zriadenie detského ihriska a mobiliáru (lavičiek). Pri zariadení detského ihriska budú kladené na dodávateľa požiadavky na bezpečnosť podľa zákona č. 371/2019 Z. z. Po ukončení výstavby bude v okolí riešená sadová úprava.

Účelové jednotky

:	<u>Zastavaná plocha</u>	
	Zastavaná plocha SO.01	645,05 m ²
	Zastavaná plocha SO.02	767,11 m ²
	Zastavaná plocha celkom:	1 399,47 m²

Úžitková plocha

Úžitková plocha SO.01	2 106,99 m ²
Úžitková plocha SO.02	2 538,89 m ²
Úžitková plocha celkom:	4 645,88 m²

Hrubá podlažná plocha v m²:

SO.01 Bytový dom „A“	3 090,03 m ²
SO.01 Bytový dom „B“	3 725,13 m ²

Obostavaný objem

Obostavaný objem SO.01	11 297,00 m ³
Obostavaný objem SO.02	13 724,00 m ³
Obostavaný objem celkom:	25 021,00 m³

Garážové státie v m² (40 park. miest-p.m.)

SO.01 Bytový dom „A“ (18 p.m.)	429,45 m ²
SO.01 Bytový dom „B“ (22 p.m.)	512,35 m ²

SO.03 Parkovisko (94 park. miest-p.m.)

KN-C č. 4520/269 (25 p.m.) +chodník	503,00 m ²
KN-C č. 4520/270 (19 p.m.) +chodník	385,00 m ²
KN-C č. 4520/31 (50+4 p.m.)	649,92 m ²
KN-C č. 4520/31 (VETVA 9.1)	498,49 m ²
KN-C č. 4520/31 (spev. plocha, chodník)	911,09 m ²
Zastavaná plocha celkom:	2 947,5 m²

SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery a ihrisko

Spevnená plocha pre kontajnery	27,50 m ²
Detské ihrisko	192,00 m ²
Zastavaná plocha celkom:	219,50 m²

Dispozičné členenie bytového domu „A“

1.PP : zádverie vstupu, chodba, upratovací servis, výťah, schodisko, garáž, garáž
(blok 1, 2 a 3 je rovnaký)

1.NP : technická miestnosť, technická miestnosť, vstupná chodba, výťah schodisko

1. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

2. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

3. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

spolu 6 bytov: 3x trojizbový byt, 3x dvojizbový byt

2.NP = 4.NP : schodisko, výťah, komunikačná chodba

1. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

2. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

3. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt

spolu 6 bytov: 3x trojizbový byt, 3x dvojizbový byt

5.NP : schodisko, výťah, komunikačná chodba

1. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt

2. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt

3. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt

spolu 3 byty: 3x štvorizbový byt

bytových jednotiek celkom : **27**

samostatné garáže na I.PP : **6**

1.PP – 1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK

0.01 Zádverie vstupu : Úžitková plocha 6,95 m²

0.02 Chodba : Úžitková plocha 11,42 m²

0.03 Upratovací servis : Úžitková plocha 3,48 m²

0.04 Výťah : Úžitková plocha 2,78 m²

0.05 Schodisko : Úžitková plocha 5,21 m²

0.06 Garáž 01 : Úžitková plocha 82,22 m²

0.07 Garáž 02 : Úžitková plocha 59,43 m²

Úžitková plocha spolu **171,49 m²**

1.NP – 1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK

1.01 Technická miestnosť – plyn : Úžitková plocha 6,20 m²

1.01a Technická miestnosť : Úžitková plocha 8,29 m²

1.02 Vstupná chodba : Úžitková plocha 13,60 m²

1.03 Výťah : Úžitková plocha 2,78 m²

1.04 Schodisko : Úžitková plocha 9,75 m²

Úžitková plocha spolu **40,62 m²**

Byt trojizbový „č. 1“ : Úžitková plocha 79,72 m²

Balkón 8,85 m²

Balkón 8,85 m²

Byt dvojizbový „č. 2“ : Úžitková plocha 58,02 m²

Balkón 6,50 m²

Balkón 6,50 m²

2.NP – 1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK

4.NP 2.01 Schodisko : Úžitková plocha 9,76 m²

2.02 Výťah : Úžitková plocha 2,78 m²

2.03 Komunikačná chodba : Úžitková plocha 7,67 m²

Úžitková plocha spolu **40,62 m²**

Byt trojizbový „č. 3“ a „č. 7“ : Úžitková plocha 85,00 m²

Balkón 8,85 m²

Balkón 8,85 m²

Byt dvojizbový „č. 4“ a „č. 8“		:	Úžitková plocha	64,16 m ²
			Balkón	6,50 m ²
			Balkón	6,50 m ²
3.NP – <u>1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK</u>				
3.01 Schodisko		:	Úžitková plocha	9,76 m ²
3.02 Výtah		:	Úžitková plocha	2,78 m ²
3.03 Komunikačná chodba		:	Úžitková plocha	7,67 m ²
Úžitková plocha spolu				40,62 m ²
Byt trojizbový „č. 5“		:	Úžitková plocha	85,75 m ²
			Balkón	8,85 m ²
			Balkón	8,85 m ²
Byt dvojizbový „č. 6“		:	Úžitková plocha	64,16 m ²
			Balkón	6,50 m ²
			Balkón	6,50 m ²
5.NP – <u>1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK</u>				
5.01 Schodisko		:	Úžitková plocha	9,76 m ²
5.02 Výtah		:	Úžitková plocha	2,78 m ²
5.03 Komunikačná chodba		:	Úžitková plocha	7,89 m ²
Úžitková plocha spolu				40,62 m ²
Byt štvorizbový „č. 9“		:	Úžitková plocha	111,26 m ²
			Terasa	15,82 m ²
			Terasa	11,48 m ²
			Terasa	11,48 m ²
Dispozičné členenie bytového domu „B“				
1.PP	:	zádverie vstupu, chodba, upratovací servis, výtah, schodisko, garáž, garáž (blok 1, 2 a 3 a je rovnaký) 4. blok: - rovnaký, ale len 1 garáž		
1.NP	:	technická miestnosť, technická miestnosť, vstupná chodba, výtah schodisko		
		1. blok – 3 byty: 2x jednoizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		2. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		3. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		4. blok – 1 byt: 1x trojizbový byt		
spolu 8 bytov: 2x jednoizbový byt, 3x trojizbový byt, 3x dvojizbový byt				
2.NP = 4.NP	:	schodisko, výtah, komunikačná chodba		
		1. blok – 3 byty: 2x jednoizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		2. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		3. blok – 2 byty: 1x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt		
		4. blok – 1 byt: 1x trojizbový byt		
spolu 8 bytov: 2x jednoizbový byt, 3x trojizbový byt, 3x dvojizbový byt				
5.NP	:	schodisko, výtah, komunikačná chodba		
		1. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt		
		2. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt		
		3. blok – 1 byt: 1x štvorizbový byt		
		4. blok – 1 byt: 1x trojizbový byt		
spolu 4 byty: 3x štvorizbový byt, 1x trojizbový byt				
bytových jednotiek celkom	:	36		
samostatné garáže na 1.PP	:	7		

1.PP – 1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK

0.01 Zádverie vstupu	:	Úžitková plocha	7,28 m ²
0.02 Chodba	:	Úžitková plocha	12,50 m ²
0.03 Upratovací servis	:	Úžitková plocha	3,58 m ²
0.04 Výťah	:	Úžitková plocha	2,80 m ²
0.05 Schodisko	:	Úžitková plocha	5,98 m ²
0.06 Garáž 01	:	Úžitková plocha	82,30 m ²
0.07 Garáž 02	:	Úžitková plocha	58,42 m ²
Úžitková plocha spolu			172,86 m²
<u>4. BLOK</u>			
0.01 Zádverie vstupu	:	Úžitková plocha	7,28 m ²
0.02 Chodba	:	Úžitková plocha	12,12 m ²
0.03 Upratovací servis	:	Úžitková plocha	3,58 m ²
0.04 Výťah	:	Úžitková plocha	2,80 m ²
0.05 Schodisko	:	Úžitková plocha	5,98 m ²
0.06 Garáž 01	:	Úžitková plocha	58,42 m ²
Úžitková plocha spolu			90,20 m²
1.NP – 1. BLOK			
1.01 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	7,35 m ²
1.02 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	5,45 m ²
1.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
1.04 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
1.05 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,80 m ²
Úžitková plocha spolu			41,80 m²
Byt jednoizbový „č. 1“	:	Úžitková plocha	39,53 m ²
		Balkón	8,65 m ²
Byt jednoizbový „č. 2“	:	Úžitková plocha	40,03 m ²
		Balkón	8,65 m ²
Byt dvojizbový „č. 3“	:	Úžitková plocha	54,94 m ²
		Balkón	6,21 m ²
		Balkón	6,21 m ²
<u>2. BLOK = 3. BLOK</u>			
1.01 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	6,10 m ²
1.02 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	8,20 m ²
1.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
1.04 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
1.05 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,80 m ²
Úžitková plocha spolu			41,80 m²
Byt trojizbový „č. 1“	:	Úžitková plocha	79,86 m ²
		Balkón	8,60 m ²
		Balkón	8,60 m ²
Byt dvojizbový „č. 2“	:	Úžitková plocha	54,94 m ²
		Balkón	6,21 m ²
		Balkón	6,21 m ²
<u>4. BLOK</u>			
1.01 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	6,10 m ²
1.02 Technická miestnosť	:	Úžitková plocha	8,20 m ²
1.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
1.04 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
1.05 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,80 m ²
Úžitková plocha spolu			41,80 m²
Byt trojizbový „č. 1“	:	Úžitková plocha	79,67 m ²
		Balkón	8,70 m ²
		Balkón	8,70 m ²

2.NP – 1. BLOK

4.NP	2.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	7,35 m ²
	2.02 Výťah	:	Úžitková plocha	5,45 m ²
	2.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
Úžitková plocha spolu				25,83 m²
	Byt jednoizbový „č. 4“ a „10“	:	Úžitková plocha Balkón	41,75 m ² 8,65 m ²
	Byt jednoizbový „č. 5“ a „11“	:	Úžitková plocha Balkón	40,03 m ² 8,65 m ²
	Byt dvojizbový „č. 6“ a „12“	:	Úžitková plocha Balkón Balkón	58,33 m ² 6,21 m ² 6,21 m ²

2. BLOK = 3. BLOK

	2.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	7,35 m ²
	2.02 Výťah	:	Úžitková plocha	5,45 m ²
	2.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
Úžitková plocha spolu				25,83 m²
	Byt trojizbový „č. 1“	:	Úžitková plocha Balkón Balkón	84,30 m ² 8,60 m ² 8,60 m ²
	Byt dvojizbový „č. 2“	:	Úžitková plocha Balkón Balkón	60,60 m ² 6,21 m ² 6,21 m ²

4. BLOK

	2.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	7,35 m ²
	2.02 Výťah	:	Úžitková plocha	5,45 m ²
	2.03 Chodba	:	Úžitková plocha	14,90 m ²
Úžitková plocha spolu				25,83 m²
	Byt trojizbový „č. 1“	:	Úžitková plocha Balkón Balkón	90,45 m ² 8,70 m ² 8,70 m ²

3.NP – 1. BLOK

	3.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,75 m ²
	3.02 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
	3.03 Chodba	:	Úžitková plocha	13,25 m ²
Úžitková plocha spolu				31,11 m²
	Byt jednoizbový „č. 7“	:	Úžitková plocha Balkón	41,75 m ² 8,65 m ²
	Byt jednoizbový „č. 8“	:	Úžitková plocha Balkón	40,03 m ² 8,65 m ²
	Byt dvojizbový „č. 9“	:	Úžitková plocha Balkón Balkón	58,33 m ² 6,21 m ² 6,21 m ²

2. BLOK = 3. BLOK

	3.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	7,70 m ²
	3.02 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
	3.03 Chodba	:	Úžitková plocha	13,25 m ²
Úžitková plocha spolu				23,73 m²

Byt trojizbový „č. 5“	:	Úžitková plocha	84,73 m ²
		Balkón	8,60 m ²
		Balkón	8,60 m ²
Byt dvojizbový „č. 6“	:	Úžitková plocha	60,60 m ²
		Balkón	6,21 m ²
		Balkón	6,21 m ²
4. BLOK			
3.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	3,75 m ²
3.02 Výťah	:	Úžitková plocha	2,78 m ²
3.03 Chodba	:	Úžitková plocha	13,25 m ²
Úžitková plocha spolu			31,11 m²
Byt trojizbový „č. 5“	:	Úžitková plocha	90,45 m ²
		Balkón	8,70 m ²
		Balkón	8,70 m ²
5.NP – 1. BLOK = 2. BLOK = 3. BLOK			
5.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,80 m ²
5.02 Výťah	:	Úžitková plocha	4,30 m ²
5.03 Chodba	:	Úžitková plocha	8,50 m ²
Úžitková plocha spolu			22,60 m²
Byt štvorizbový „č. 9“ a „13“	:	Úžitková plocha	111,49 m ²
		Terasa	15,35 m ²
		Terasa	10,50 m ²
		Terasa	8,95 m ²
4. BLOK			
3.01 Schodisko	:	Úžitková plocha	9,80 m ²
3.02 Výťah	:	Úžitková plocha	4,30 m ²
3.03 Chodba	:	Úžitková plocha	6,40 m ²
Úžitková plocha spolu			20,50 m²
Byt trojizbový „č. 5“	:	Úžitková plocha	79,04 m ²
		Terasa	15,35 m ²

Spôsob uskutočnenia stavby	:	Zhotoviteľom.
Zhotoviteľ	:	Bude určený vo výberovom konaní. Stavebník v zmysle ust. § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona oznámí zhotoviteľa stavby stavebnému úradu v lehote do 15 dní po skončení výberového konania.
Termín ukončenia stavby	:	31.12.2029
Územné rozhodnutie vydalo	:	Mesto Stará Ľubovňa pod č. 56/2022-Ša zo dňa 12.10.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.10.2022.
Predĺženie platnosti ÚR	:	Mesto Stará Ľubovňa pod č. 376/2024-Ša zo dňa 20.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3.02.2025.
Zmenu ÚR vydalo	:	Mesto Stará Ľubovňa pod č. 84/2026-Sal zo dňa 16.6.2026, právoplatne vykonateľné dňa 27.07.2026.

Na uskutočnenie stavby sa v zmysle ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona v spojení s ust. § 10 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. určujú tieto podmienky:

Podmienky pre realizáciu stavby:

1. Stavba **bude zrealizovaná podľa overeného projektu** stavby pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN, ustanovení stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
2. Na znak overenia boli **výkresy projektu opatrené pečiatkou** stavebného úradu. Tento **projekt stavby** je stavebník **povinný predložiť ku kolaudačnému konaniu**.
3. Prípadné **zmeny a odchýlky** od schválenej projektovej dokumentácie **je možné vykonať iba so súhlasom** stavebného úradu za súčasného splnenia podmienok v bode 1.
4. V zmysle ust. § 75 ods. 1 stavebného zákona je stavebník povinný **zabezpečiť vytýčenie stavby** pred začatím stavebných prác u fyzickej alebo právnickej osoby na to oprávnenou vykonať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overovanie, vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom. **Doklad o vytýčení predloží stavebník ku kolaudácii stavby.**
5. Stavebník pred zahájením prác na stavbe musí **požiadať všetkých správcov** podzemných vedení **o vytýčenie sietí** a počas realizácie stavby dbať o ich ochranu a **rešpektovať ich ochranné pásma**.
6. Stavba **bude realizovaná zhotoviteľom** oprávneným na vykonávanie stavebných prác. Dodávateľ stavby je povinný v zmysle ust. § 46a stavebného zákona zabezpečiť **výkon činnosti stavbyvedúceho odborne spôsobilou osobou**.
7. Stavebník v súčinnosti so zhotoviteľom stavby je povinný podľa ust. § 46d stavebného zákona **viest stavebný denník** s pravidelným zápisom postupu stavebných prác.
8. Stavebník je podľa ust. § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona povinný **písomne oznámiť** stavebnému úradu **začatie stavby**.

9. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov

Plniť požiadavky uplatnené v záväzných stanoviskách podľa ust. § 140b stavebného zákona dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete:

- **TÜV SÜD Slovakia, a.r.o., Bratislava,**
odborné stanovisko ev. č. 7165072155/30/26/BT/OS/DOK zo dňa 19.02.2026,
k projektovej dokumentácii s technickým zariadením
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor krízového riadenia,**
doložka súladu č. OU-SL-OKR-2026/002822-002 zo dňa 16.02.2026,
z hľadiska civilnej ochrany
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,**
záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2025/008761-002 zo dňa 8.07.2025,
z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,**
vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2025/008823-002 zo dňa 15.07.2025,
z vodohospodárskeho hľadiska
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,**
vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2025/008750-002 zo dňa 15.07.2025,
z hľadiska odpadového hospodárstva
- **Ministerstvo vnútra SR, centrum podpory Prešov,**
stanovisko č. CPPO-OTI-2025/002545-139 zo dňa 10.07.2025
z hľadiska oddelenia telekomunikácií a informatiky
- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni,**
stanovisko č. RÚVZSL/OHŽPaZ/328/720/2026 zo dňa 30.01.2026,
z hľadiska ochrany verejného zdravia k predmetnej stavbe
- **Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni,**
stanovisko č. ORH-SL1-2026/000134-008 zo dňa 16.06.2026,
z hľadiska protipožiarnej ochrany stavby na účely stavebného konania

- **Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Poprad,**
vyjadrenie č. P-3908/2026, P-4408/2026 zo dňa 18.02.2026,
k stavebnému povoleniu
 - **Východoslovenská distribučná, a.s., Košice,**
vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy č. 7119/2026 zo dňa 16.03.2026,
k projektovej dokumentácii pre bytový dom A
vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy č. 7264/2026 zo dňa 16.03.2026,
k projektovej dokumentácii pre bytový dom B
 - **SPP-distribúcia, a.s., Bratislava,**
záväzné vyjadrenie č. TD/KS/0073/2026/Ve zo dňa 1.04.2026,
k stavebnému zámeru
 - **Mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby a územného rozvoja,**
vyjadrenie zn. MsÚ-SL-688/3126/2026 zo dňa 13.04.2026,
súhlas orgánu územného plánovania
 - **Mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby a územného rozvoja,**
vyjadrenie zn. MsÚ-SL-0738/01839/2026 zo dňa 13.03.2026,
cestného správneho orgánu k projektovej dokumentácii z dopravného hľadiska
 - **Mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby a územného rozvoja,**
záväzné stanovisko zn. MsÚ-SL-740-1987/2026 zo dňa 3.03.2026,
súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia
10. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** záväzného stanoviska Mesta Stará Ľubovňa, orgánu územného plánovania zn. MsÚ-SL-688/3126/2026 zo dňa 13.04.2026, v ktorom súhlasí so zámerom za podmienok:
- 10.1. Dodržať Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Stará Ľubovňa č. 61/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Stará Ľubovňa.
 - 10.2. Realizácia zmeny stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
 - 10.3. 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.
 - 10.4. **Podmienkou kolaudácie a užívania navrhovaných stavebných objektov je kolaudácia a odovzdanie do užívania prístupovej komunikácie.**
11. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** vyjadrenia Mesta Stará Ľubovňa č. MsÚ-SL-0738/01839/2026 zo dňa 13.03.2026, v ktorom cestný správny orgán z hľadiska ochrany pozemných komunikácií **súhlasí s technickým riešením stavby z dopravného hľadiska** za nasledujúcich podmienok:
- 11.1. Najneskôr na konaní **preukázať** v návrhu/v projektovej dokumentácii, zabezpečenie dostatočného počtu parkovacích miest pre navrhovanú zmenu stavby, v zmysle platných predpisov, vrátane územného plánu mesta **2 parkovacie miesta/bytovú jednotku.**
 - 11.2. Realizácia stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v zmysle aktuálne platných predpisov.
 - 11.3. V maximálnej možnej miere minimalizovať zásahy do verejnej komunikácie.
 - 11.4. Stavbou nesmie dôjsť k poškodeniu, narušeniu stability a odvodňovacích pomerov existujúcej verejnej komunikácie.
 - 11.5. Počas výstavby zabezpečiť stavenisko a prevádzku na ňom tak, aby nedochádzalo k ohrozovaniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, chodcov (napr. dažďovou vodou, nečistotami, strojmi).
 - 11.6. Zamedziť poškodeniu miestnej komunikácie a chodníka počas realizácie (napr. dažďovou vodou, nečistotami, strojmi). Prípadnú opravu narušených komunikácií a spevnených plôch realizovať v ucelených úsekoch, pri chodníkoch v celej jeho šírke, podľa pokynov zástupcu správcu komunikácií spoločnosti Verejnoprospešné služby, p.o. mesta Stará Ľubovňa.
 - 11.7. Toto vyjadrenie sa **nevzťahuje pre výkres č. 7.1 - „Dopravné značenie – trvalé“.**
 - 11.8. Stavebník **musí pred vydaním kolaudačného rozhodnutia včas požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie rozhodnutia pre určenie trvalého dopravného značenia** s povinnými prílohami – s vyjadrením k trvalému dopravnému značeniu od OR PZ SL – Okresný dopravný inšpektorát, Okružná 25, 064 01 Stará Ľubovňa a od správcu miestnych komunikácií.
 - 11.9. Po realizácii stavby upraviť všetky dotknuté pozemky do pôvodného stavu.

12. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** záväzného stanoviska Mesta Stará Ľubovňa pod zn. MsÚ-SL-740-1987/2026 zo dňa 3.03.2026, v ktorom ako príslušný správny orgán vo veciach ochrany ovzdušia udelilo **súhlas s povolením stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia** za podmienok:
- 12.1. Uvádzať do prevádzky a prevádzkovať stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.
 - 12.2. Spaliny budú odvedené komínovým telesom tak, aby bol umožnený ich nerušený transport voľným prúdením.
 - 12.3. Požiadat' tunajší úrad o vydanie súhlasu na užívanie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia, v zmysle zákona o ochrane ovzdušia.
13. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** záväzného stanoviska Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-SL-OSZP-2025/008823-002 zo dňa 15.07.2025, v ktorom si uplatnil k stavbe nasledujúce požiadavky:
- 13.1. Upozorňujeme stavebníka, že ku konaniu o stavebnom zámere je potrebné doložiť záväzné stanovisko vlastníka verejnej kanalizácie k pripojeniu na verejnú kanalizáciu, záväzné stanovisko vlastníka verejného vodovodu k pripojeniu na verejný vodovod a taktiež stanoviská orgánov touto stavbou dotknutých v zmysle § 22 ods. 1 stavebného zákona.
 - 13.2. Pred zahájením výkopových prác je potrebné vytýčiť všetky jestvujúce inžinierske siete a zabezpečiť ich ochranu pred poškodením. Je potrebné rešpektovať vyjadrenia správcov inžinierskych sietí v zmysle § 22 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), aby nedošlo k poškodeniu daných sietí.
 - 13.3. Počas realizácie predmetnej stavby a užívania zabezpečiť preventívne opatrenia tak, aby nedochádzalo ku znečisteniu povrchových a podzemných vôd pri manipulácii so znečisťujúcimi látkami definovanými podľa prílohy č. 1 k vodnému zákonu, resp. v zmysle platného vodného zákona. Dodržanie environmentálnych cieľov v zmysle § 5 ods. 2 písm. a) a ods. 3 písm. a) vodného zákona.
 - 13.4. Dodržať ustanovenia o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd v zmysle § 39 vodného zákona a vyhlášky č. 200/2018 Z. z..
 - 13.5. Dopravné prostriedky počas výstavby parkovať na upravených plochách s technickým zabezpečením v súlade s § 39 vodného zákona a vyhlášky MZP SR č. 200/2018 Z. z..
V prípade, ak nedôjde k zmene stavebného zámeru alebo právnych predpisov ostáva dané záväzné stanovisko v platnosti.
14. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** záväzných vyjadrení VSD, a.s., Košice pod č. 7119/2026 a 7264/2026 zo dňa 16.03.2026, v ktorom si uplatnil k stavbe nasledujúce požiadavky:
- 14.1. Pred začatím zemných prác, si v prípade potreby objednať vytýčenie káblov a to prostredníctvom nášho e-shopu na www.vsdeshop.sk.
 - 14.2. V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.
 - 14.3. Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.
 - 14.4. Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.
 - 14.5. Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a.s. žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenosti vedenia.
 - 14.6. Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: tel. 055 6102017, 0556102117.
 - 14.7. Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN a VN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, vozovka, voľný terén) je potrebné na náklady stavebníka doplniť podľa potreby ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52 a 73 6005.
15. Stavebník je **povinný odstrániť zistené nedostatky** pri inšpekcii zo dňa 19.02.2026 v bode 1. až 3. a upozornenia ku dňu kolaudácie stavby, uvedené v odbornom stanovisku TŮV SŮD Slovakia, s.r.o., ev. č. 7165072155/30/26/BT/OS/DOK zo dňa 19.02.2026.

16. Pre konštrukčnú dokumentáciu **vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny B/g (rozvod plynu)** platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, napr. TÚV SÚD Slovakia s.r.o.
17. **Technické zariadenie výťah** je určeným výrobkom podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení. Pri uvedení na trh a do prevádzky je **potrebné splniť požiadavky citovaného predpisu**. TÚV SÚD Slovakia s.r.o. ako notifikovaná osoba NB-1353 môže vykonať posúdenie zhody výťahu podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení.
18. Stavebník **musí pri realizačných prácach dbať na minimalizáciu zásahov do prírodného prostredia**, ako aj na dodržiavanie platnej legislatívy na úseku ochrany prírody a krajiny.
19. **V prípade potreby výrubu drevín** z dôvodu umiestnenia stavby je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. (viď najmä §§ 46 až 48 tohto zákona).
20. Stavebník **musí dodržať environmentálne ciele** v zmysle ust. § 5 ods. 2 písm. a) a ods. 3 písm. a) vodného zákona, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisteniu podzemných a povrchových vôd.
21. **Pred vydaním kolaudácie stavby je potrebné**, aby sa stavebník preukázal so všetkými potrebnými dokladmi o nakladaní so stavebnými odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a **požiadat' Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie o vyjadrenie ku kolaudácii stavby z hľadiska odpadového hospodárstva**.
22. Z hľadiska ochrany verejného zdravia **je potrebné navrhovanú plochu pre umiestnenie detského ihriska** v blízkosti obslužnej komunikácie a parkovacích plôch **zabezpečiť pred zdraviu škodlivými faktormi vonkajšieho prostredia** (hluk z dopravy po obslužnej komunikácii, parkovanie vozidiel).
23. Stavenisko musí byť prevádzkované a zariadené tak, aby bola **zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí** ako aj ochrana životného prostredia. Na stavenisku musí byť po celý čas **dokumentácia overená stavebným úradom**.
24. 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**.
25. 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**.
26. Stavebník v prípade zásahu do verejných priestranstiev alebo pozemných komunikácií **musí požiadať príslušný správny cestný orgán o vydanie príslušných povolení** z dôvodu ochrany verejných priestranstiev a pozemných komunikácií **pri zvláštnom užívaní**.
27. Stavba **nesmie byť skolaudovaná skôr, než sa vybudujú a skolaudujú prístupové cesty k stavbe a verejné inžinierske siete**, čím sa zabezpečí pripojenie stavby na pozemné komunikácie a miestny rozvod technického vybavenia územia podľa ust. § 7 a § 9 vyhlášky č. 532/2002 Z. z..
28. 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.
29. Stavebník **umožní orgánu ŠSD** a nimi prizvaným znalcom prístup na stavenisko a do stavby a vytvorí podmienky pre výkon dohľadu.
30. Stavebník zabezpečí v súlade s ust. § 66 ods. 3 písm. g) stavebného zákona **použitie vhodných stavebných výrobkov**.
31. Stavebník je **povinný dodržiavať** všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky povolenia na realizáciu stavby, dbať na odstránenie závad, ktoré sú na stavbe. Pri uskutočňovaní stavby **musia byť dodržané** ust. §§ 48-53 stavebného zákona a vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecne technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
32. Všetky **inštalачné práce** musia byť **vykonané odbornými pracovníkmi** v zmysle STN a musí sa o nich **urobiť záznam** do stavebného denníka. Potvrdenie o preskúšaní uvedených inštalácii je potrebné doložiť ku kolaudácii.
33. Stavebník, pred zahájením prác na stavbe musí požiadať všetkých správcov podzemných vedení **o vytýčenie sietí** a počas realizácie stavby dbať o ich ochranu a rešpektovať ich ochranné pásma.

34. Všetky inštalačné práce musia byť vykonané odbornými pracovníkmi v zmysle STN a musí sa o nich urobiť záznam do **stavebného denníka**. **Potvrdenie o preskúšaní** uvedených inštalácií je potrebné **doložiť ku kolaudácii**.
35. **Stavba môže byť užívaná až po kolaudácii**. Stavebník podá včas návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa ust. § 79 stavebného zákona.
36. Stavebník **je povinný odpady**, ktoré vzniknú pri realizácii stavby **zneškodniť** na to určenom mieste. **Ku kolaudácii** stavby je potrebné **doložiť doklad o spôsobe likvidácie odpadov**.
37. Najneskôr pri kolaudačnom konaní stavby predložiť „**vyhlásenie o parametroch**“ k zabudovaným stavebným výrobkom v zmysle zákona NR SR č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a k zabudovaným výrobkom predložiť „**vyhlásenia o zhode**“ v zmysle zákona NR SR č. 56/2018 Z. z. o posudzovaní zhody výrobku, sprístupňovaní určeného výrobku na trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
38. Stavba **nesmie byť začatá** pokiaľ, stavebné povolenie nenadobudne **právoplatnosť** v zmysle ust. § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).
39. Stavebné povolenie je v zmysle § 70 stavebného zákona **záväzné aj pre právnych nástupcov** účastníkov konania.
40. Toto povolenie **stráca platnosť** v zmysle ust. § 67 ods. 2 stavebného zákona, **ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov** odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Dňa 18.08.2026 boli stavebnému úradu doručené písomné námietky od účastníkov konania: Andreja Vasilíka, bytom [REDAKOVANÉ] a Filipa Točeka a manželky Patrície Točekovej, rod. Tinathovej, bytom [REDAKOVANÉ], listy zo dňa 17.08.2026 (ďalej len ako „**námietajúci účastníci konania**“). **Stavebný úrad vzneseným námietkam nevyhovel.**

Ostatní účastníci konania námietky a pripomienky nevzniesli, a preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník, spoločnosť ASARI, s.r.o., so sídlom: Záhradná 8, 080 01 Prešov, IČO 46 799 095 **v zastúpení:** Ing. Pavol Juhas, bytom: [REDAKOVANÉ] na základe Plnej moci zo dňa 13.07.2025, požiadala dňa 3.01.2026 Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Bytové domy A, B“, členená na stavebné objekty: SO.01 Bytový dom „A“, SO.02 Bytový dom „B“, SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery, navrhovaná na pozemkoch KN-C č. 4520/31, 4520/269, 4520/270 a 4520/271 v k. ú. Stará Ľubovňa (Podsadek, m.č. Stará Ľubovňa, lokalita „*Hajtovky*“).

Na vyššie uvedenú stavbu vydalo Mesto Stará Ľubovňa rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 56/2022-Ša zo dňa 12.10.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.10.2022 a rozhodnutie o predĺžení platnosti tohto územného rozhodnutia pod č. 376/2024-Ša zo dňa 20.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3.02.2025.

Mesto Stará Ľubovňa vydalo rozhodnutie o povolení zmeny vyššie uvedeného rozhodnutia o umiestnení stavby pod č. 84/2026-Sal zo dňa 16.6.2026, právoplatne vykonateľné dňa 27.07.2026.

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť a zistil, že predložená žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby v stavebnom konaní, preto Mesto Stará Ľubovňa, ako 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, vzhľadom na prechodné ustanovenia podľa ust. § 84 tohto zákona, dňa 3.02.2026 písomne rozhodnutím vyzvalo vyššie uvedeného stavebníka v súlade s ust. § 60 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení predpisu účinnom do 31.3.2025, (ďalej len ako „*stavebný zákon*“), aby v určenej lehote predloženú žiadosť doplnil požadovaným spôsobom a súčasne podľa ust. § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „*správny poriadok*“), stavebné konanie prerušil. Stavebný úrad upozornil stavebníka, že ak v určenej lehote nedostatky podania neodstráni, bude stavebné konanie podľa ust. § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastavené.

Dňa 16.03.2026 pred uplynutím lehoty na doplnenie podania bola stavebnému úradu doručená žiadosť stavebníka o predĺženie tejto lehoty z dôvodu, že pre navrhovanú stavbu je potrebné rozhodnutie pre zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Stavebný úrad vzhľadom na uvedené dôvody žiadosti vyhovel a dňa 23.03.2026 rozhodnutím lehotu na doplnenie žiadosti stavebníkovi primerane predĺžil.

Dňa 25.06.2026 bola stavebnému úradu doručená žiadosť stavebníka o opätovné predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia z dôvodu zdĺhavého vybavovania povolenia zmeny územného rozhodnutia. Stavebný úrad žiadosti vyhovel a dňa 24.07.2026 rozhodnutím lehotu na doplnenie žiadosti stavebníkovi opätovne primerane predĺžil.

Stavebný úrad upozornil stavebníka, že bude v správnom konaní pokračovať z vlastného podnetu alebo na podnet účastníka konania, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa toto konanie prerušilo, prípadne, len čo uplynie lehota na doplnenie predloženej žiadosti. V prípade, že stavebník predchádzajúcu výzvu stavebného úradu nesplní, stavebný úrad bude po márnom uplynutí lehoty z úradnej moci v konaní pokračovať a stavebné konania podľa ust. § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastaví.

Podľa prvej a druhej vety ust. § 65 ods. 2 stavebného zákona, *ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a.*

Vzhľadom na to, že stavebník postupne predložil stavebnému úradu požadované doklady, Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad dňa 6.08.2026 oznámilo začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom podľa ust. § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou, z dôvodu, že sa jedná z časti o líniovú stavbu.

Z dôvodu, že stavebnému úradu boli dobré známe pomery staveniska a žiadosť dostatočný podklad pre posúdenie povoľovanej stavby v stavebnom konaní, stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním v súlade s ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona.

Účastníci konania si mohli svoje námietky uplatniť podľa ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak na neskoršie podané námietky sa nebude prihliadať. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Dňa 18.08.2026 stavebný úrad umožnil nahliadnuť do administratívneho spisu účastníkom konania: Andrejovi Vasilíkovi, bytom [redacted] a Filipovi Točekovi, bytom [redacted] a o čom stavebný úrad spísal úradné záznamy o nahliadnutí do spisu v zmysle ust. § 23 správneho poriadku.

Dňa 18.08.2026 boli stavebnému úradu doručené písomné námietky od účastníkov konania: Andreja Vasilíka, bytom [redacted] a Filipa Točka a manželky Patrície Točkovej, rod. Tinathovej, bytom [redacted], listy zo dňa 17.08.2026 (ďalej len ako „*namietajúci účastníci konania*“).

Namietajúci účastníci konania namietajú v bode 1. *neprimeranú výšku a hmotu bytových domov* s piatimi nadzemnými podlažiami s celkovou výškou približne 15,85 m. Takto vysoké objekty podľa ich názoru vytvoria v bezprostrednom kontakte s územím rodinných domov neprimeranú výškovú a hmotovú dominantu a zásadným spôsobom zmenia charakter lokality, pričom pri kúpe pozemkov bola lokalita prezentovaná ako územie určené predovšetkým na pokojné bývanie v rodinných domoch s výhľadom na Ľubovniansky hrad, a že bytové domy budú umiestnené tak, aby neobmedzovali rodinné domy, ich súkromie ani výhľadové pomery. Táto skutočnosť bola jedným z rozhodujúcich dôvodov kúpy pozemkov a mala vplyv na ich cenu. Samotný odstup bytových domov od ich pozemkov nenamietajú za predpokladu, že bytové domy budú znížené najviac na tri nadzemné podlažia a ich architektonické riešenie bude prispôbené ochrane súkromia susediacich rodinných domov s tým, že okná, balkóny, lodžie a terasy budú navrhnuté tak, aby nedochádzalo k priamemu narušeniu súkromia na susedných pozemkoch.

Namietajúci účastníci konania namietajú v bode 2. *zásah do súkromia a pohody bývania*. Okná obytných miestností, balkóny, lodžie a terasy bytových domov orientované smerom k ich pozemkom môžu umožniť priamy pohľad do budúceho rodinného domu, jeho obytných miestností, na terasu a do záhrady. Vzhľadom na súčasne navrhovaných päť podlaží a veľký počet bytov by nešlo o bežný susedský kontakt, ale o trvalé a intenzívne narušenie súkromia celej rodiny, a preto požadujú:

- predložiť pohľadové rezy a posúdenie priehtľadov z jednotlivých podlaží na susedné pozemky,
- neumiestňovať balkóny, lodžie, terasy ani veľkoplošné okná tak, aby umožňovali priamy pohľad na pozemky a do rodinných domov,

- navrhnuť nepriehľadné bočné clony alebo iné architektonické opatrenia obmedzujúce priame pohľady,
- prispôbiť orientáciu a veľkosť okenných otvorov ochrane súkromia susedných nehnuteľností,
- vytvoriť vhodný pás vysokej zelene medzi bytovými a rodinnými domami,
- znížiť bytové domy najviac na tri nadzemné podlažia.

Namietajúci účastníci konania namietajú v bode 3. *tienenie, denné osvetlenie a preslnenie*. Vzhľadom na výšku, polohu a hmotu navrhovaných objektov existuje dôvodná obava, že päťpodlažné bytové domy budú významne tieniť náš pozemok a budú stavbu rodinného domu. Žiadajú, aby stavebník predložil nezávislý svetlo-technický a tieniaci posudok, ktorý vyhodnotí vplyv oboch bytových domov na:

- preslnenie a denné osvetlenie susedných pozemkov a rodinných domov, tienenie počas jednotlivých ročných období,
- možnosť riadneho umiestnenia a užívania rodinných domov na susedných stavebných pozemkoch,
- tienenie budúcich záhrad, terás a obytných miestností.

Bez takéhoto odborného posúdenia nemožno spoľahlivo preukázať, že budú zachované požiadavky na denné osvetlenie, preslnenie a pohodu bývania.

Namietajúci účastníci konania namietajú v bode 4. *narušenie výhľadu a charakteru lokality*. Výhľad na Ľubovniansky hrad bol významnou vlastnosťou lokality a súčasťou spôsobu, akým boli pozemky kupujúcim prezentované. Navrhované päťpodlažné objekty tento výhľad výrazne obmedzia alebo úplne zablokujú a negatívne zasiahnu do krajinného obrazu a urbanistického charakteru územia. Žiadajú, aby stavebný úrad vyhodnotil pohľadové a krajinné pôsobenie stavieb, najmä ich vplyv na významné pohľadové osi smerom k Ľubovnianskemu hradu.

Záverom žiadajú, aby stavebný úrad stavebné povolenie v súčasnej podobe nevydal a vyzval stavebníka na prepracovanie projektu, predovšetkým:

1. zníženie bytových domov najviac na tri nadzemné podlažia,
2. zmenu orientácie a riešenia okien, balkónov, lodžií a terás tak, aby bolo chránené súkromie susedných rodinných domov,
3. vytvorenie vhodného izolačného pásu vysokej zelene,
4. doplnenie svetlo-technického a tieniaceho posúdenia.

Opätovne uvádzajú, že samotný odstup bytových domov od ich pozemkov nepovažujú za rozhodujúci problém, pokiaľ budú objekty znížené najviac na tri nadzemné podlažia a stavebno-architektonicky riešené tak, aby rešpektovali súkromie susediacich rodinných domov. Ak stavebný úrad jednotlivým námietkam nevyhoví, žiadajú, aby sa s každou námietkou samostatne a preskúmateľným spôsobom vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného, si stavebný úrad dňa 19.08.2026 vyžiadala vyjadrenie k podaným námietkam týkajúcich sa navrhovanej stavby generálneho projektanta Ing. Pavla Juhasa, bytom: [REDAKOVANÉ], zároveň aj ako právneho zástupcu stavebníka, spoločnosti ASARI, s.r.o., so sídlom: Záhradná 8, 080 01 Prešov, IČO 46 799 095 v rámci súčinnosti.

Dňa 4.09.2026 bola Mestu Stará Ľubovňa, príslušnému stavebnému úradu doručená písomná odpoveď na žiadosť staveného úradu od Ing. Pavla Juhasa, ako generálneho projektanta a zároveň právneho zástupcu stavebníka, v ktorom uvádza, že rešpektuje právo účastníkov konania chrániť svoje práva a oprávnené záujmy. Zároveň však považuje za potrebné rozlišovať medzi otázkami, ktoré sú predmetom stavebného konania, a otázkami, ktoré už boli, resp. mohli byť predmetom predchádzajúceho územného konania.

1. Výška, hmota a charakter navrhovanej stavby

Námietky smerujúce proti výške, podlažnosti, hmote, základnému architektonickému riešeniu a umiestneniu bytových domov sa svojou povahou týkajú predovšetkým umiestnenia stavby v území. Tieto parametre stavby boli predmetom územného konania a následne vydaného územného rozhodnutia. Projekt pre stavebné povolenie bol vypracovaný v zmysle podmienok stanovených v právoplatnom územnom rozhodnutí. Stavebník preto poukazuje na ust. § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb., podľa ktorého sa na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, v stavebnom konaní neprihliada.

2. Súkromie, orientácia okien a balkónov

Stavebník rozumie subjektívnej obave vlastníkov susedných nehnuteľností zo zníženia miery súkromia. Umiestnenie stavby, jej základná orientácia, odstupové pomery a výškové riešenie však vychádzajú z právoplatného územného rozhodnutia, ktoré sú v súlade s STN normami a boli zapracované už v priebehu územného konania (čo sú najmä odstupové vzdialenosti osadzovanej stavby, koeficient zastavanosti, podlažnosť a charakter stavby, výškové osadenie stavby do terénu). Stavebník preto nepovažuje vykonávať zásadné zmeny projektovej dokumentácie, meniť podlažnosť stavby alebo základnú koncepciu objektov

z dôvodu námietok smerujúcich proti parametrom, ktoré boli alebo mohli byť posudzované už v územnom konaní a sú v súlade s územným plánom. Napriek uvedenému je stavebník bez uznania dôvodnosti predmetných námietok a výlučne ako prejav dobrej vôle pripravený v ďalšom stupni realizácie zvážiť primerané opatrenia smerujúce k zvýšeniu vizuálneho oddelenia nehnuteľností. Môže ísť najmä o doplnenie vhodnej vyššej zelene a drevín vytvárajúcich prirodzenú vizuálnu bariéru, resp. o vhodnú sadovú úpravu pozemku smerom k susednej zástavbe. Uvedené opatrenia stavebník navrhuje výlučne ako dobrovoľné opatrenia smerujúce k zvýšeniu komfortu okolitej zástavby a dobrých susedských vzťahov, nie ako odstránenie údajného nesúladu projektovej dokumentácie.

3. Tienenie, denné osvetlenie a preslnenie

Pokiaľ námietka účastníkov smerujú proti samotnej výške, polohe a odstupu stavby, stavebník "opätovne" poukazuje na skutočnosť, že ide o parametre, ktoré boli predmetom územného konania. Pokiaľ projektová dokumentácia spĺňa príslušné technické požiadavky a podmienky právoplatného územného rozhodnutia, stavebník nevidí dôvod na zásadnú zmenu výšky alebo hmoty stavby. Tu chce stavebník a projektant poukázať na skutočnosť, že rozostavaný objekt na p.č. 4520/99,100 je dispozične orientovaný tak, že ku hranici parcely 4520/31 je situovaná garáž (dvojgaráž) a nie obytné miestnosti. Z toho vyplýva, že novostavba bytového domu nemôže výrazným spôsobom zasahovať do súkromia vlastníka.

Čo sa týka osvetlenia a preslnenia verzus situovania objektu na p.č. 4520/99, 100 ani tu nebude dochádzať k cloneniu obytným miestnostiam z plánovanej novostavby bytového domu vychádzajúc z technickej normy STN 73 4301, STN 73 0580. Orientácia obytných miestností v RD je prevažne severovýchodne, juhovýchodne, juhozápadne. Bytový dom „B“ je orientovaný severozápadne a dostatočne vzdialený od RD, navyše RD je osadený na kopci a bytový dom A do svahu, čím sa znižuje aj jeho výška nad úroveň hrebeňa kopca. V prípade, ak stavebný úrad považuje za potrebné preverenie konkrétnej technickej otázky týkajúcej sa denného osvetlenia alebo preslnenia, je stavebník pripravený poskytnúť potrebnú súčinnosť a príslušné odborné posúdenia.

Záver

Stavebník žiada stavebný úrad, aby pri posudzovaní jednotlivých námietok dôsledne prihliadol na zásadu koncentrácie konania vyjadrenú v § 61 ods. 1 stavebného zákona a rozlíšil námietky patriace do predmetu stavebného konania od námietok, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené už v územnom konaní. Bez uznania dôvodnosti vznesených námietok je stavebník zároveň pripravený zvážiť primerané dobrovoľné opatrenia na zvýšenie spolunažívania a to najmä vhodnou výsadbou zelene. Stavebník však nepovažuje za dôvodné meniť základné výškové, hmotové a urbanistické riešenie stavby, ktoré bolo predmetom predchádzajúceho územného konania. Platný územný plán mesta Stará Ľubovňa v rámci tohto územia pripúšťa ešte vyššiu podlažnosť objektov. Sťažovateľ a boli pri kúpe pozemkov upovedomení zo strany predávajúceho „stavebníka bytových domov A, B“ na skutočnosť, že na daných pozemkoch bude prebiehať výstavba bytov v zmysle spomínaného schváleného územného plánu mesta Stará Ľubovňa.

Stavebný úrad sa pokúsil o dosiahnutie dohody medzi účastníkmi konania a preto zaslal vyjadrenie projektanta a zároveň právneho zástupcu stavebníka namietajúcim účastníkom konania na vyjadrenie s tým, že vzhľadom na charakter námietok ohľadom zásahu do súkromia a pohody bývania, narušenie výhľadu a charakteru lokality, ide o občianskoprávne námietky presahujúce právomoci stavebného úradu a upozornil ich na postup podľa ust. § 137 ods. 2 a 3 stavebného zákona.

Dňa 18.09.2026 boli stavebnému úradu doručené písomné vyjadrenia k stanovisku stavebníka a projektanta a návrh na doplnenie dokazovania od namietajúcich účastníkov konania Andreja Vasilíka, bytom [REDAKOVANÉ] a Filipa Točeka a manželky Patrície Točekovej, rod. Tinathovej, bytom [REDAKOVANÉ].

Stavebný úrad po oboznámení sa s obsahom vyjadrení zistil, že v skutočnosti nejde o občianskoprávne námietky, ktoré by odôvodňovali postup podľa ust. § 137 ods. 2 stavebného zákona, ktorý by konkrétne znamenal prerušenie stavebného konania a odkázanie účastníkov konania na súd alebo iný príslušný orgán, ale o verejnoprávne námietky, o ktorých musí stavebný úrad sám rozhodnúť v rámci stavebného konania bez zbytočných prietahov. Jedná sa o námietky, ktoré sa týkajú splnenia základných požiadaviek na stavby podľa ust. § 43d stavebného zákona a všeobecných technických požiadaviek na výstavbu podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorými je povinný sa zaoberať a vyhodnotiť ich v odôvodnení svojho rozhodnutia, pričom je viazaný stanoviskami a vyjadreniami dotknutých orgánov podľa ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona (Rozsudok NS SR sp. zn. 6Sžp/10/2013).

Rušenie súkromia výhľadmi zo stavieb bytových domov na susedné pozemky a stavby zodpovedá kritériu pohody bývania. Pohoda bývania je ale neurčitý právny pojem, ktorého posúdenie závisí od konkrétnej situácie, pričom je potrebné zohľadniť, že pohoda bývania nesie v sebe aj silný subjektívny prvok, preto stavebný úrad najprv vyhodnotil, že môže ísť o občianskoprávnu námietku presahujúcu právomoci stavebného úradu. Je totiž logické, že každý vníma tento pojem silne individuálne, čo súčasne znamená, že ak by sa toto kritérium samo o sebe prioritizovalo, v podstate by došlo k utlmeniu stavebnej činnosti, pretože skoro každá takáto činnosť má už vo svojej podstate negatívny dopad na pohodu bývania. Z toho vyplýva, že pohoda bývania by sa mala posudzovať pokiaľ možno objektívne a v nadväznosti na ďalšie kritéria vymedzené v ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a ust. § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. (Rozsudok NSS SR sp. zn. 4Sžk/37/2019).

Podľa ust. § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., *umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*

Podľa ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

Stavebný úrad uvádza, že dňa 12.10.2022 bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby: „Bytové domy A, B“, členené na stavebné objekty: SO.01 Bytový dom „A“, SO.02 Bytový dom „B“, SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery, na pozemku KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa pod č. 56/2022-Ša, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.10.2022, kde bytové domy boli týmto rozhodnutím umiestnené ako päťpodlažné, zastrešené plochou strechou.

Stavebný úrad ďalej uvádza, že v čase, kedy prebiehalo na príslušnom stavebnom úrade konanie o umiestnení stavieb bytových domov, namietajúci účastníci konania neboli účastníkmi územného konania, a preto si nemohli v územnom konaní uplatniť svoje námietky a pripomienky. Avšak, z ust. § 40 ods. 4 stavebného zákona je územné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov konania. Skutočnosť, či namietajúci účastníci konania pri kúpe susediacich pozemkov boli predávajúcim oboznámení o umiestnení stavieb bytových domov na susednom pozemku stavebnému úradu nie je známa, a ide výlučne o zmluvné podmienky medzi predávajúcim a kupujúcim, ktoré upravuje zákon č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník.

Počas platnosti vyššie uvedeného územného rozhodnutia o umiestnení stavby nebola podaná žiadosť o stavebné povolenie, ale pred uplynutím platnosti tohto rozhodnutia bola navrhovateľom podaná žiadosť o predĺženie jeho platnosti, a keďže sa nezmenili predpoklady, za ktorých bolo územné rozhodnutie vydané, stavebný úrad žiadosť vyhovel a dňa 20.12.2024 vydal rozhodnutie č. 376/2024-Ša, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3.02.2025, ktorým predĺžil čas platnosti územného rozhodnutia o dva roky odo dňa právoplatnosti rozhodnutia.

Mesto Stará Ľubovňa, ako príslušný stavebný úrad dňa 16.6.2026 vydalo rozhodnutie č. 84/2026-Sal, ktorým povolilo zmenu územného rozhodnutia, právoplatné dňa 27.07.2026, kde predmetom zmeny územného rozhodnutia boli stavebné objekty SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery.

Podľa ust. § 39a ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Stavebný úrad vzhľadom na charakter námietok poukazuje na ust. § 39a ods. 2 písm. b) stavebného zákona, že v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky, na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch.

Podmienky na umiestnenie stavby sú vždy výsledkom zosúladenia rôznych záujmov v území s prihliadnutím na budúce účinky stavby v území najmä z hľadiska ochrany životného prostredia, požiarnej

bezpečnosti, súladu urbanisticko-architektonického riešenia stavby s okolím a určenie čo najoptimálnejšej polohy stavby na pozemku a jej stavebnotechnického riešenia nielen z hľadiska ochrany nej samej, ale aj vo vzťahu k ochrane vlastníckych a užívacích práv k susedným pozemkom a stavbám.

V nadväznosti na stavebné konanie stavebný úrad uvádza, že podľa tretej vety ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona, na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Keďže sa vznesené námietky a pripomienky týkajú umiestnenia stavby a jej výšky, stavebný úrad na tieto námietky neprihliadal, pretože umiestnenie stavby na stavebnom pozemku bolo predmetom konania o umiestnení stavby, za súčasného určenia podmienok pre umiestnenie a projektovú prípravu v zmysle ust. § 39a ods. 2 stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky MZP SR č. 453/2002 Z. z.

Zároveň stavebný úrad upozorňuje, že zníženie podlažnosti stavebného objektu SO.01 Bytový dom „A“ z piatich nadzemných podlaží na tri nadzemné podlažia, by bolo v rozpore s podmienkami právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby, a pre vydanie stavebného povolenia by muselo opäť predchádzať konanie o zmene územného rozhodnutia v súlade s ust. § 41 stavebného zákona. Stavebník ale nepovažuje za dôvodné meniť základné výškové, hmotové a urbanistické riešenie stavby, ktoré bolo predmetom predchádzajúceho územného konania o umiestnení stavby.

V ust. § 127 ods. 1 občianskeho zákonníka je ochrana proti zásahom vlastníka susedného pozemku alebo nehnuteľnosti premietnutá tak, že vlastník veci sa musí zdržať všetkého tzn. takých zásahov, ktorými by nad mieru primeranú pomerom obťažoval susedov alebo ich obmedzoval vo výkone ich práv, právom chránených záujmov alebo právnych povinnostiach. Za takéto zásahy v prípade umiestnenia a uskutočnenia stavby by bolo možné vychádzajúc z ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2000 Z.z. považovať najmä také zásahy, ktorými by mohlo dôjsť k obmedzeniu práv vlastníkovi susediacich nehnuteľností napríklad tým, ak by jej nevhodným umiestnením alebo hmotovým a konštrukčným riešením úplne zmaril alebo sťažil vlastníkovi susednej stavby s touto nehnuteľnosťou alebo s pozemkom nakladať, ak by znemožnil vykonávanie údržby susednej stavby počas jej životnosti, ako zákonnú povinnosť, ktorú vlastníkovi stavby taxatívne ukladá stavebný zákon v ust. § 86 ods. 1 stavebného zákona, alebo zmaril doterajšie využívanie jeho pozemku, alebo ak by nad mieru primeranú pomerom obťažoval suseda napríklad tienením spôsobujúcim zníženie presvetlenia alebo preslnenia vnútorných obytných priestorov pod normou stanovené medze (napr. STN 73 4301), čím by zasahoval do pohody bývania v ňom.

Stavebný úrad k žiadosti namietajúcich účastníkov konania o predloženie svetlo-technického posúdenia podľa Prílohy B, STN 73 4301:2021 uvádza, že mu je z jeho úradnej činnosti známe, že stavba rodinného domu povolená stavebným povolením pod č. 281/2023-Ša zo dňa 27.7.2023, právoplatne vykonateľné dňa 17.8.2023, pre stavebníkov Filipa Točeka, trvale bytom: [REDAKOVANÉ] a manželku Patrícii Točkovú, rod. Tinathovú, trvale bytom: [REDAKOVANÉ] na pozemkoch KN-C č. 4520/99 a 4520/100 v k. ú. Stará Ľubovňa je z dispozičného hľadiska riešená tak, že okná z obytných miestností nie sú orientované severozápadným smerom k pozemku KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa.

Ďalej je stavebnému úradu z jeho úradnej činnosti známe, že na pozemku KN-C č. 4520/101 v k. ú. Stará Ľubovňa, kde podľa LV č. 10513 je vedený Andrej Vasilík, bytom [REDAKOVANÉ] ako vlastník pozemku, nie je v súčasnosti povolená žiadna stavba, pričom svetlo-technický posudok v rámci preslnenia počíta presný čas (počet hodín a minút), počas ktorého do obytných miestností dopadá priame slnečné svetlo v kritické dni roku (štandardne sa posudzuje stav k 1. marcu). Vzhľadom na vyššie uvedené, stavebný úrad preto žiadosti namietajúcich účastníkov konania o predloženie svetlo-technického posúdenia nevyhovel.

Stavebník vo vyjadrení zo dňa 1.9.2026, doručenom stavebnému úradu dňa 4.9.2026 uviedol, že nepovažuje za dôvodné vykonávať zásadné zmeny projektovej dokumentácie, meniť podlažnosť stavby alebo základnú koncepciu objektov z dôvodu námietok smerujúcich proti parametrom, ktoré boli alebo mohli byť posudzované už v územnom konaní a sú v súlade s platným územným plánom Mesta Stará Ľubovňa. S týmto tvrdením projektanta a stavebníka sa stotožnil vyššie v odôvodnení tohto rozhodnutia aj prvostupňový stavebný úrad.

Napriek tomu, stavebník bez uznania dôvodnosti námietok a výlučne ako prejav dobrej vôle je pripravený v ďalšom stupni realizácie zvážiť primerané opatrenia smerujúce k zvýšeniu vizuálneho oddelenia nehnuteľností, ale ich účinok sa nedá odôvodniť ako ochrana súkromia. Stavebný úrad uvádza, že z podmienok záväzných stanovísk, v ktorých si uplatnili požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom dotknuté orgány, nevyplývala povinnosť výsadby izolačnej či okrasnej zelene.

Podľa ust. § 3 správneho poriadku, *správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaví ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správneému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

Stavebný úrad žiadosti predložiť od projektanta okótované pohľadové rezy a posúdenie priehľadov zo štvrtého a piateho podlažia bytového domu „A“ smerom k parcelám KN-C č. 4520/99 a 4520/100 v k. ú. Stará Ľubovňa a rozostavanej stavby rodinného domu a pozemku KN-C č. 4520/101 v k. ú. Stará Ľubovňa, ktoré majú zobrazíť terén a výškové osadenie stavieb, polohu a výšku okien, balkónov, lodžii a terás, vzdialenosti, priehľady do obytných miestností a na terasu a záhradu, (aj ako účinok navrhovanej zelene pri výsadbe a po jej predpokladanom vzraste), v nadväznosti na vyššie odôvodnené námietky nevyhoveli. Stavebný úrad považuje vyžiadané podklady nad rozsah ust. § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. za zbytočné zaťažovanie účastníka konania, pretože súčasťou predloženého projektu stavby je aj časť architektonicko-stavebné riešenie bytových domov A, B, ktorá obsahuje technické výkresy jednotlivých pôdorysov, rezy a pohľady obsahujúce jednotlivé druhy konštrukcií a častí stavby, polohové a výškové usporiadanie stavby a všetkých jej priestorov s presným vyznačením funkčného určenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je potrebné konštatovať, že v rámci rozhodovacieho procesu prístupný správny orgán pri posudzovaní vhodnosti a primeranosti umiestnenia navrhovanej stavby bytových domov ako aj dopadu na práva a oprávnené záujmy namietajúcich účastníkov konania ako vlastníkov susedných pozemkov a susednej rozostavanej stavby rodinného domu sa dôsledne riadil ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Stavebný úrad má zato, že stavebným povolením nebudú neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Ak trvajú na svojom tvrdení o zhoršení svojho obytného prostredia v dôsledku budúcej výstavby bytových domov, ako aj nahliadaním zo strany budúcich užívateľov bytových domov, môžu sa domôcť žalobou podľa ust. § 127 ods. 1 občianskeho zákonníka ochrany poskytovanej týmto ustanovením právam vlastníckym v susedských vzťahoch, a to na miestne príslušnom okresnom súde, ktorý za danej situácie ako jediný je tieto námietky oprávnený posúdiť.

Ostatní účastníci konania námietky a pripomienky nevzniesli, a preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

Svoje stanoviská oznámili tieto dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby: TŮV SŮD Slovakia, a.s. Bratislava; Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor krízového riadenia; Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie; Regionálny úrad verejného zdravia so sídlom v Starej Ľubovni; Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni, Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov; Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Poprad; Východoslovenská distribučná, a.s., Košice; SPP-distribúcia, a.s., Bratislava a Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia. Ich podmienky a pripomienky boli skoorinované a zahrnuté do záväzných podmienok tohto rozhodnutia.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v ust. § 62 a § 63 stavebného zákona, kde stavebný úrad zistil, že uskutočnením alebo užívaním predmetnej stavby nebudú ohrozené verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia pre uvedenú stavbu, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle Položky 60 písm. a) a e) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení predpisu účinnom do 31.3.2025, v hotovosti o hodnote 1 100,- € bankovým prevodom na účet Mesta Stará Ľubovňa.

P o u č e n i e

Podľa ust. § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podať odvolanie na stavebný úrad – Mesto Stará Ľubovňa, Obchodná 1108/1, 064 01 Stará Ľubovňa. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Príloha

Overená projektová dokumentácia
(pre stavebníka a k spisu)

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Toto oznámenie rozhodnutia má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 69 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení predpisu účinnom do 31.3.2025, a 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.

Vyvesené dňa **28.10.2026**

Zvesené dňa

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis: