

# MESTO STARÁ LUBOVŇA

Číslo: 501/2024-Ša  
Stará Lubovňa 31. 3. 2025

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Stará Lubovňa, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, 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. § 65 ods. 2 a § 66 stavebného zákona a ust. § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona s jej základnými údajmi:

Stavebník	:	<b>RBG Slovakia, s. r. o.,</b> so sídlom: <b>Budovateľská 479/10,</b> <b>064 01 Stará Lubovňa</b> <b>IČO 36 812 251</b>
Názov stavby	:	<b>„Bytový dom „E“ a radové garáže „C“,</b> <b>Nad Kovancom“</b> členená na stavebné objekty: <b>SO.01 Bytový dom „E“ – hlavná stavba</b> <b>SO.02 Vodovodná prípojka</b> <b>SO.03 Kanalizačná prípojka</b> <b>SO.04 Plynová prípojka</b> <b>SO.05 NN prípojka</b> <b>SO.08 Radové garáže „C“</b> <b>SO.09 Spevnené plochy a chodníky pre peších</b> <b>SO.10 Statická doprava – parkovacie plochy</b>
Miesto stavby	:	Okružná ulica, Stará Lubovňa, lokalita „ <i>Nad Kovancom</i> “ (sídliisko Západ – garáže pri kotolni K4)
Katastrálne územie	:	Stará Lubovňa
Kraj	:	Prešovský
Parcelné číslo a druh pozemkov	:	<b>KN C č. 7028/3</b> – ostatná plocha o výmere 1140 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7021/1</b> – ostatná plocha o výmere 684 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7028/14</b> – ostatná plocha o výmere 51 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7028/18</b> – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 346 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7028/7</b> – ostatná plocha o výmere 242 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7028/8</b> – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 7028/9</b> – ostatná plocha o výmere 532 m <sup>2</sup> <b>KN C č. 3014/362</b> – ostatná plocha o výmere 40 m <sup>2</sup>

- Vlastnícke právo** : LV č. 7090 – vlastníctvo navrhovateľa.  
 LV č. 3696 – Mesto Stará Ľubovňa.  
 LV č. 8496 – Radovan Gurega.  
 - „iné právo“ v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona:  
*Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 29.11.2024*
- Druh stavby** : **Novostavby.**
- Charakter stavby** : Bytová budova – **bytový dom so samostatnými bytovými jednotkami** (bytový dom „E“),  
 Nebytová budova – **11 radových garáží** (radové garáže „C“),  
 Inžinierske stavby – **technické a dopravné vybavenie stavby.**
- Účel stavby** : **Obytné priestory – 28 bytových jednotiek**  
 a 6 samostatných dvoj garáží s 2 parkovacími miestami  
 s celkovým počtom 12 parkovacích státí v 1.PP  
**Priestory na garážovanie motorových vozidiel**  
 - **radové garáže „C“** (jednopodlažný objekt s 11 garážami)  
**a technická vybavenosť pre navrhované objekty.**
- Zodpovedný projektant** : **Ing. arch. Radoslav Repka**  
 RG ATELIÉR, s.r.o.  
 Námestie sv. Mikuláša 26, 064 01 Stará Ľubovňa  
*autorizovaný architekt, reg. č. \*1377 AA\**

**Popis stavby** : Stavba bude samostatne stojaci objekt so 6 štandardnými nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím v záreze svahu. V bytovom dome vznikne 28 samostatných bytových jednotiek, 6 samostatných garáží v 1. PP s dvoma parkovacími miestami a s celkovým počtom 12 parkovacích státí, 28 pivníc, spoločné komunikačné priestory (chodba, výťah a schodisko) a v blízkosti 33 parkovacích miest pre osobné automobily na pozemkoch stavebníka.

Stavba rieši samostatne stojaci objekt bytového domu „E“ so 6-timi štandardnými nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím v záreze svahu. V jednom bytovom dome vznikne 28 samostatných bytových jednotiek, 6 samostatných garáží v 1.PP bytového domu s dvoma parkovacími miestami, spolu 12 parkovacích miest v bytovom dome, 28 pivníc, spoločné komunikačné priestory (chodba, výťah a schodisko) a 33 vonkajšími parkovacími státiami v blízkosti bytového domu „E“ na pozemkoch stavebníka. Bytový dom bude zastrešený plochou strechou a presvetlenie jednotlivých priestorov bytového domu bude okennými otvormi na fasáde objektu podľa návrhu riešenia. Nosné konštrukcie budú železobetónové v kombinácii s murovanými stenami. Zvislé konštrukcie výplňových stien (priečok) budú murované z tehál alebo sadrokartónové. Objekt bude zateplený fasádnym systémom a bude napojený na verejnú inžiniersku sieť. Zo západnej strany objektu bude hlavný vstup do bytového domu „E“. Jednotlivé garáže v bytovom dome budú prístupné každá samostatne.

Ďalej stavba rieši samostatný objekt - radové garáže „C“, ktorý bude jednopodlažný objekt s počtom 11 garáží v rade. Radové garáže budú zastrešené pultovou strechou so sklonom strešnej roviny 5°. Nosné konštrukcie radových garáží budú murované. Objekt radových garáží budú napojený na NN sieť.

Stavba rieši aj nové spevnené plochy, chodníky pre peších, parkovacie plochy, nové trasy verejnej kanalizácie, vodovodu, plynovodu, NN rozvodov, dažďovej kanalizácie a verejného osvetlenia.

#### **Stavebný objekt SO-01 Bytový dom „E“**

Bytový dom „E“ bude umiestnený na parcelách KN C č. 7028/3, 7021/1 v k.ú. Stará Ľubovňa. Bytový dom bude mať jeden vchod a 6 vjazdov do každej garáže samostatne, s dvoma parkovacími miestami a s celkovým počtom 12 parkovacích státí, šesť nadzemných podlaží (NP) a jedno podzemné podlažie (PP) v záreze svahu. Bytový dom bude zastrešený plochou strechou. Bytový dom bude pôdorysných rozmeroch 30 350 x 16 949 mm. Maximálna výška bytového domu – atika strechy bude na kóte + 18,700.

V 1.PP bude 6 garáží s dvoma parkovacími miestami a s celkovým počtom 12 parkovacích státí, pivničné priestory a spoločné komunikačné priestory (chodby a schodisko) a výťah. Na 1.– 5.NP budú riešené 3 trojizbové byty a 2 dvojizbové byty s príslušenstvom, na každom podlaží 5x samostatné bytové jednotky. Na 6.NP budú riešené 3 štvorizbové byty s príslušenstvom, na tomto podlaží 3x samostatné bytové jednotky. Každý byt bude mať riešené vstupy na terasu, balkón alebo lodžiu. Hmota bytového domu bude vytvorená na nepravidelnom obdĺžnikovom pôdoryse s rozmermi 30,350 m x 16,949 m. Bytový dom bude mať 28x samostatné bytové jednotky, 6x samostatné garáže v 1.PP s dvoma parkovacími miestami, 28x pivničné priestory pre bytové jednotky. V blízkosti bytového domu „E“ sa vybuduje 11 garáží v rade a vonkajšie parkovacie plochy s celkovým počtom 33 parkovacích miest. Spolu bude vytvorených 56 parkovacích státí pre osobné automobily.

#### **Stavebný objekt SO.02 Vodovodná prípojka**

#### **Stavebný objekt SO.03 Kanalizačná prípojka**

Navrhovaný bytový dom „E“ bude zásobovaný vodou z existujúceho verejného vodovodu cez navrhovanú prípojku DN 50 a odkanalizovaný kanalizačnou prípojkou DN 150 z PVC rúr v spáde 1,5% cez revíziu šachtu do verejnej kanalizácie. Dažďové vody zo strechy budú odvedené do splaškovej kanalizácie.

#### **Stavebný objekt SO.04 Plynová prípojka**

Napojenie objektu bytového domu „E“ bude vlastnou plynovou prípojkou DN 40 z existujúceho HUP.

#### **Stavebný objekt SO.05 NN prípojka**

NN prípojky k bytovému domu a radovým garážam bude s pripojením na verejnú elektrickú sieť. Z existujúcich skriň budú napojené podzemnými káblami príslušné odberné el. zariadenia. Káble budú ukončené v rozvádzačoch RHE, ktoré budú umiestnené na fasáde jednotlivých objektov.

#### **Stavebný objekt SO.08 Radové garáže blok „C“**

Radové garáže „C“ budú umiestnené na parcele KN C č. 7021/1 v k.ú. Stará Ľubovňa. Objekt bude obdĺžnikového pôdorysu rozmerov 35 600 mm x 6 003 mm, bude jednopodlažný s počtom 11 garáží v rade. Pred vstupom do garáží budú exteriérové parkovisko pre osobné automobily vlastníkov jednotlivých garáží.

Radové garáže budú založené na betónových železobetónových pásoch so železobetónovou doskou. Obvodové steny budú murované. Strop radových garáží „C“ bude tvorený konštrukciou krovu strechy. Strešná konštrukcia bude pultová s nízkym sklonom 5°. Strešná krytina bude z plechovej krytiny. Radové garáže budú napojené na NN prípojky jednotlivých garáží so samostatnými meračmi pre jednotlivé garáže. Dopravné napojenie k jednotlivým garážam bude existujúcimi komunikáciami s požadovanou šírkou.

#### **Stavebný objekt SO.09 Spevnené plochy a chodníky pre peších**

#### **Stavebný objekt SO.10 Statická doprava – parkovacie plochy**

Dopravné napojenia územia asfaltovou komunikáciou. Chodníky budú riešené rozoberateľnou dlažbou.

Vnútorne parkoviská – samostatné garáže v objekte bytového domu budú umiestnené na 1.PP o počte 12 parkovacích státí pre bytový objekt.

Vonkajšie parkoviská budú umiestnené na parcelách KN C č. 7028/14 a KN C č. 7028/18 v k.ú. Stará Ľubovňa, vedľa existujúcej miestnej komunikácie o počte 11 parkovacích státí (stavebný objekt SO.10-15), na parcele KN C č. 7021/1 v k.ú. Stará Ľubovňa pred a vedľa nových radových garáží o počte 16 parkovacích státí (stavebný objekt SO.10-16) a za novými radovými garážami o počte 2 parkovacích státí (stavebný objekt SO.10-17), na parcele KN C č. 7028/3 v k.ú. Stará Ľubovňa o počte 2 parkovacích státí (stavebný objekt SO.10-14) + rezervované existujúce parkovacie plochy na parcelách KN C č. 7028/71 a KN C č. 7024/61 v k.ú. Stará Ľubovňa. Celkom pre jeden bytový dom „E“ bude 33 parkovacích státí.

Vonkajšie parkovacie plochy budú mať priečne usporiadanie. Kolmé státi o dĺžke min. 5,0 m. Šírka jedného státi bude min. 2,50 m. Dopravné napojenie na verejnú komunikáciu s priamym vjazdom a výjazdom.

<b>Účelové jednotky</b>	:	<b><u>Stavebný objekt SO.01 Bytový dom „E“</u></b>
		<b>Zastavaná plocha celkom: 507,05 m<sup>2</sup></b>
		<b>Podlahová plocha byt. priestorov: 1 961,77 m<sup>2</sup></b>
		<b>Podlahová plocha balkónov, terás: 669,20 m<sup>2</sup></b>
		<b>Podlahová plocha spol. priestorov: 275,71 m<sup>2</sup></b>
		<b>Podlahová plocha piv. priestorov: 116,26 m<sup>2</sup></b>
		<b>Podlahová plocha garáž. priestorov: 187,23 m<sup>2</sup></b>
		<b>Úžitková plocha celkom: 2 541,58 m<sup>2</sup></b>
		<b>Obostavaný priestor celkom: 11 349,88 m<sup>3</sup></b>

**Stavebný objekt SO.08 Radové garáže „C“**

**Garáž č. 01 a 11**

Zastavaná plocha:	20,41 m <sup>2</sup>
Podlahová, úžitková plocha:	16,20 m <sup>2</sup>

**Garáž č. 02 až 10**

Zastavaná plocha:	19,21 m <sup>2</sup>
Podlahová, úžitková plocha:	16,20 m <sup>2</sup>
<b>Zastavaná plocha celkom:</b>	<b>213,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Podlahová, úžitková plocha:</b>	<b>178,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Obostavaný priestor:</b>	<b>741,20 m<sup>3</sup></b>

**Stavebný objekt SO.09 Spevnené plochy a chodníky**

<b>Zastavaná plocha celkom:</b>	<b>214,25 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

**Stavebný objekt SO.10 Statická doprava – park. plochy**

<b>Zastavaná plocha celkom:</b>	<b>468,14 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

**Dispozičné členenie bytového domu „E“**

<b>1.NP</b>	:	zádverie, chodba, zádverie, kobky, elektro, výmenníková stanica, technická miestnosť UPS, 12 garážových státí v oddelených 6 dvoj garážach so samostatnými vstupmi
<b>2.NP = 3.NP</b>	:	chodba, 6 bytov: 2x trojizbový byt, 1x dvojizbový byt a 3x jednoizbový byt
<b>4.NP = 5.NP</b>	:	chodba, 5 bytov: 2 x trojizbový byt a 3x dvojizbový byt

<b>bytových jednotiek celkom</b>	:	<b>28</b>
<b>samostatné pivnice I.PP</b>	:	<b>28</b>
<b>samostatné dvoj garáže I.PP</b>	:	<b>6</b>

1.PP – Dvojgaráž 01	:	Úžitková plocha	31,37 m <sup>2</sup>
Dvojgaráž 02	:	Úžitková plocha	31,37 m <sup>2</sup>
Dvojgaráž 03	:	Úžitková plocha	31,37 m <sup>2</sup>
Dvojgaráž 04	:	Úžitková plocha	31,37 m <sup>2</sup>
Dvojgaráž 05	:	Úžitková plocha	31,13 m <sup>2</sup>
Dvojgaráž 06	:	Úžitková plocha	30,62 m <sup>2</sup>
1.NP – Byt dvojizbový „F101“	:	Úžitková plocha	54,?? m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	39,85 m <sup>2</sup>
		Terasa	84,51 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E102“	:	Úžitková plocha	76,02 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	56,0? m <sup>2</sup>
		Terasa	9,37 m <sup>2</sup>
Byt dvojizbový „E103“	:	Úžitková plocha	51,71 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	37,90 m <sup>2</sup>
		Terasa	9,75 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E104“	:	Úžitková plocha	78,91 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	55,09 m <sup>2</sup>
		Terasa	57,14 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E105“	:	Úžitková plocha	66,65 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	49,43 m <sup>2</sup>
		Terasa	176,86 m <sup>2</sup>
Spoločné priestory	:	Chodba	19,86 m <sup>2</sup>
		Schodisko	6,89 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,14 m <sup>2</sup>
2.NP – Byt dvojizbový „E201“	:	Úžitková plocha	54,22 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	39,85 m <sup>2</sup>
		Lodžia	7,55 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E202“	:	Úžitková plocha	76,02 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	56,02 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,38 m <sup>2</sup>
Byt dvojizbový „E203“	:	Úžitková plocha	51,71 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	37,90 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,75 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E204“	:	Úžitková plocha	78,91 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	55,09 m <sup>2</sup>
		Balkón	22,60 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E205“	:	Úžitková plocha	66,65 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	49,43 m <sup>2</sup>
		Balkón	12,41 m <sup>2</sup>
Spoločné priestory	:	Chodba	19,86 m <sup>2</sup>
		Schodisko	6,89 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,15 m <sup>2</sup>
3.NP – Byt dvojizbový „E301“	:	Úžitková plocha	54,22 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	39,83 m <sup>2</sup>
		Lodžia	7,16 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E302“	:	Úžitková plocha	72,74 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	56,02 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,38 m <sup>2</sup>

<b>Byt dvojizbový „E303“</b>	:	Úžitková plocha	51,71 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	37,90 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,75 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E304“</b>	:	Úžitková plocha	78,91 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	55,09 m <sup>2</sup>
		Balkón	22,60 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E305“</b>	:	Úžitková plocha	66,65 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	49,43 m <sup>2</sup>
		Balkón	12,41 m <sup>2</sup>
<b>Spoločné priestory</b>	:	Chodba	19,86 m <sup>2</sup>
		Schodisko	6,89 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,15 m <sup>2</sup>
<b>4.NP – Byt dvojizbový „E401“</b>	:	Úžitková plocha	54,22 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	39,83 m <sup>2</sup>
		Lodžia	7,55 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E402“</b>	:	Úžitková plocha	72,74 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	56,02 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,38 m <sup>2</sup>
<b>Byt dvojizbový „E403“</b>	:	Úžitková plocha	51,71 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	37,90 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,75 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E404“</b>	:	Úžitková plocha	78,91 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	55,09 m <sup>2</sup>
		Balkón	22,60 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E405“</b>	:	Úžitková plocha	66,65 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	49,43 m <sup>2</sup>
		Balkón	12,41 m <sup>2</sup>
<b>Spoločné priestory</b>	:	Chodba	19,86 m <sup>2</sup>
		Schodisko	6,89 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,14 m <sup>2</sup>
<b>5.NP – Byt dvojizbový „E501“</b>	:	Úžitková plocha	54,22 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	39,83 m <sup>2</sup>
		Lodžia	7,55 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E502“</b>	:	Úžitková plocha	72,74 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	56,02 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,38 m <sup>2</sup>
<b>Byt dvojizbový „E503“</b>	:	Úžitková plocha	51,71 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	37,90 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,75 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E504“</b>	:	Úžitková plocha	78,91 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	55,09 m <sup>2</sup>
		Balkón	22,60 m <sup>2</sup>
<b>Byt trojizbový „E505“</b>	:	Úžitková plocha	66,65 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	49,43 m <sup>2</sup>
		Balkón	12,41 m <sup>2</sup>
<b>Spoločné priestory</b>	:	Chodba	19,86 m <sup>2</sup>
		Schodisko	6,89 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,15 m <sup>2</sup>
<b>6.NP – Byt štvorizbový „E601“</b>	:	Úžitková plocha	107,81 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	75,69 m <sup>2</sup>
		Terasa	9,41 m <sup>2</sup>
		Lodžia	7,55 m <sup>2</sup>

Byt päřizbový „E602“	:	Úžitková plocha	137,10 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	104,78 m <sup>2</sup>
		Balkón	4,50 m <sup>2</sup>
		Balkón	9,75 m <sup>2</sup>
		Terasa	41,98 m <sup>2</sup>
Byt trojizbový „E603“	:	Úžitková plocha	70,88 m <sup>2</sup>
		Obytná plocha	54,40 m <sup>2</sup>
		Balkón	12,41 m <sup>2</sup>
Spoločné priestory	:	Chodba	13,19 m <sup>2</sup>
		Výťah	3,15 m <sup>2</sup>

**Stavba obsahuje :** Jeden samostatne stojaci bytový dom s 28 bytovými jednotkami, so 6 podzemnými dvoj garážami, s 28 samostatnými pivnicami a príslušenstvo. Samostatné 11x radové garáže a spevnené plochy s 33x parkovacími miestami.

**Spôsob uskutočnenia stavby :** Zhotoviteľom.

**Zhotoviteľ :** RBG Slovakia, s.r.o.,  
so sídlom: Budovateľská 479/10,  
064 01 Stará Ľubovňa  
IČO 36 812 251

**Termín ukončenia stavby :** 31. 12. 2027

**Územné rozhodnutie vydalo :** Mesto Stará Ľubovňa pod č. 403/2021-Da zo dňa 28.3.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.5.2022.

**Prdlženie platnosti ÚR vydalo :** Mesto Stará Ľubovňa pod č. 8/2024-Ša zo dňa 13.3.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.4.2024.

**Na uskutočnenie stavby sa v zmysle ust. § 66 stavebného zákona a 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 vyhláška 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. Umiestnenie stavby musí byť dodržané.
4. Prípadné zmeny a odchýlky od schválenej projektovej dokumentácie je možné vykonať iba so súhlasom stavebného úradu za súčasného splnenia podmienok v bode 1.
5. Projektová dokumentácia bola posúdená podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej koncepcii hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Globálny ukazovateľ primárnej energie podľa projektového energetického hodnotenia dosahuje hodnotu kategórie A0.

6. 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**.
7. 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**.
8. Stavba **bude realizovaná zhotoviteľom** oprávneným na vykonávanie stavebných prác. Dodávateľ stavby je povinný v zmysle § 46a stavebného zákona zabezpečiť **výkon činnosti stavbyvedúceho odborne spôsobilou osobou**.
9. Stavebník v súčinnosti so zhotoviteľom stavby je povinný podľa ust. § 46d stavebného zákona **viest' stavebný denník** s pravidelným zápisom postupu stavebných prác.
10. Stavebník je v zmysle ust. § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona povinný **písomne oznámiť** stavebnému úradu **začatie stavby**.

#### 11 **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:

- **TÚV SÚD Slovakia, s.r.o.**, odborné stanovisko č. 7165059829/50/24/BT/OS/DOK zo dňa 6.12.2024, k projektovej dokumentácii
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor krízového riadenia**, záväzné stanovisko č. OU-SL-OKR-2024/010870-002 zo dňa 5.12.2024, z hľadiska civilnej ochrany
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie**, stanovisko č. OU-SL-OSZP-2024/008311-002 zo dňa 17.09.2024, z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie**, vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2024/008365-002 zo dňa 18.09.2024, z hľadiska ochrany ovzdušia
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie**, vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2024/008358-002 zo dňa 20.09.2024, z vodohospodárskeho hľadiska
- **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie**, vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2024/008352-002 zo dňa 23.09.2024, z hľadiska odpadového hospodárstva
- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni**, stanovisko č. RÚVZSL/OHŽPaZ/2372/8954/2024 zo dňa 7.10.2024, z hľadiska ochrany verejného zdravia
- **Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni**, stanovisko č. ORHZ-SL1-2025/000106-007 zo dňa 6.03.2025, z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné povolenie
- **Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Poprad**, vyjadrenie č. P-23997/2024, O-24314/2024 zo dňa 19.09.2024, k stavebnému konaniu
- **Východoslovenská distribučná, a.s., Košice**, vyjadrenie č. 9494/2024 zo dňa 19.4.2024 k projektovej dokumentácii – bytový dom  
vyjadrenie č. 9798/2024 zo dňa 19.4.2024 k projektovej dokumentácii – garáže
- **SPP-distribúcia, a.s., Bratislava**, vyjadrenie č. TD/KS/0195/2024/Hy zo dňa 28.11.2024, k dokumentácii pre SP k výstavbe plynárenského zariadenia



- Prvá internetová, s.r.o., Stará Ľubovňa, vyjadrenie č. 25/2024 zo dňa 17.11.2024
  - Norttel, s.r.o., Stará Ľubovňa, vyjadrenie zo dňa 22.11.2024
  - UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Košice, vyjadrenie č. MR111/2021 zo dňa 2.8.2021 + predĺženie platnosti dňa 14.11.2024
  - Verejnoprospešné služby, p.o., vyjadrenie č. 156/2024 zo dňa 26.11.2024
  - Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia, záväzné stanovisko – vyjadrenie č. MsÚ-SL-2944/20304/2024 zo dňa 30.10.2024, k projektovej dokumentácii z dopravného hľadiska
  - Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia, záväzné stanovisko zn. MsÚ-SL-č.z. 20816/2024, MsÚ-SL-č.sp. 3041/2024 zo dňa 8.10.2024, súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia
9. Stavebník musí **rešpektovať podmienky** záväzného stanoviska – vyjadrenia Mesta Stará Ľubovňa pod zn. MsÚ-SL-2944/20304/2024 zo dňa 30.10.2024 z hľadiska ochrany pozemných komunikácií – miestnych a účelových ciest, v ktorom **súhlasí s technickým riešením stavby za nasledujúcich podmienok:**
- 9.1. Realizácia stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. V súlade s ust. § 65 ods. 2 stavebného zákona bude stavebné konanie na objekty SO.02-SO.05, taktiež SO.08 Radové garáže „C“, SO.09 Spevnené plochy a chodník pre peších a SO.10 Statická doprava – parkovacie plochy, viesť a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby ako súboru stavieb.
  - 9.2. Z parkovacích plôch musí byť vyčlenený potrebný počet miest pre osoby ZŤP v zmysle platnej VZN.
  - 9.3. Všetky spevnené plochy areálu musia byť odvodnené do dažďovej kanalizácie (napr. cez ORL).
  - 9.4. Nové rozvody a ich súčasti umiestňovať prioritne na vlastnom pozemku, príp. chodníkov a spevnených plôch (prechody realizovať bezvýkopovými technológiami).
  - 9.5. Vedenia a ich súčasti zrealizovať tak, aby nebola obmedzená prípadná rekonštrukcia, stavebné úpravy existujúcich komunikácií, chodníkov, spevnených plôch.
  - 9.6. Stavbou nesmie dôjsť k poškodeniu, narušeniu stability a odvodnenia cestného telesa komunikácie, ani k narušeniu odvodňovacích pomerov miestnej komunikácie.
  - 9.7. Počas výstavby zabezpečiť stavenisko a prevádzku na ňom tak, aby nedochádzalo k ohrozovaniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky a poškodzovaniu existujúcich komunikácií (napr. dažďovou vodou, nečistotami, strojmi).
  - 9.8. Zamedziť poškodeniu miestnej cesty počas realizácie (napr. dažďovou vodou, nečistotami, strojmi). Prípadnú opravu narušených komunikácií a spevnených plôch realizovať v ucelených úsekoch podľa pokynov zástupcu správcu miestnych komunikácií spoločnosti Verejnoprospešné služby, p.i. Levočská 21, 064 01 Stará Ľubovňa.
  - 9.9. **Ku kolaudácii stavby doložiť stanovisko správcu miestnych komunikácií VPS, p.o.**
  - 9.10. Po realizácii stavby upraviť všetky dotknuté pozemky do pôvodného stavu.
10. Ak má investor po zrealizovaní projektu v úmysle **odovzdať verejné osvetlenie** pod správu organizácie Verejnoprospešné služby, p.o., je potrebné, aby boli **LED svietidlá kompatibilné s riadiacim systémom SEAK – so zabudovanou riadiacou jednotkou Luminode en-sdm-dig-ip, obojsmerná komunikácia, regulácia 0-100% s nahranými ID** zapísanými aj na štítku na stĺpe. Ku kolaudácii **doložiť stanovisko VPS, p.o.** v zmysle vyjadrenia č. 156/2024 zo dňa 26.11.2024.
11. Stavebník **je povinný zistené nedostatky a upozornenia** TÚV SÚD Slovakia, s.r.o., uvedené v odbornom stanovisku č. 7165059829/50/24/BT/OS/DOK zo dňa 6.12.2024 **odstrániť ku dňu kolaudácie stavby.**

12. Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného plynového zariadenia (Bg, Bf, Bh) platí požiadavka ust. § 5 ods. 2 a 3 vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z., v znení neskorších predpisov, a ust. § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z., v znení neskorších predpisov, **o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou** napr. TÜV SÜD Slovakia, s.r.o.
13. 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**. TÜV SÜD 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.
14. Technické zariadenia navrhované v projektovej dokumentácii **je možné uviesť do prevádzky** v zmysle ust. § 13 ods. 3 a 4 zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a ust. § 5 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 392/2006 Z. z. **len, ak zodpovedajú predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich právny inštalácia a ich správny fungovanie.**
15. Pri realizačných prácach je potrebné **dbať na minimalizáciu zásahov do prírodného prostredia**, ako aj na dodržanie platnej legislatívy na úseku ochrany prírody a krajiny. Po ukončení stavby upraviť porušený terén a odstrániť prebytočný materiál.
16. **V prípade potreby výrubu drevín** z dôvodu umiestnenia stavby je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. (vid' najmä §§ 46 až 48 tohto zákona).
17. Stavebník je **povinný dbať na dodržiavanie environmentálnych cieľov** v zmysle ust. § 5 ods. 2 písm. a) a ods. 3 písm. a) vodného zákona.
18. Stavebník alebo ním poverená osoba musí pri svojej činnosti **dodržať všeobecné podmienky SPP-distribúcia, a.s.,** ktoré sú súčasťou vyjadrenia pod č. TD/KS/0195/2024/Hy zo dňa 28.11.2024.
19. 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.**
20. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 43i ods. 1, 3 a 5 stavebného zákona toto musí byť usporiadané a zariadené v súlade s § 13 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.. Stavenisko bude **oplotené** a musí byť označené ako stavenisko s uvedením **potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.**
21. Realizáciou stavby nesmie byť **nad prípustnú mieru** zaťažené okolie hlukom, prachom a vibráciami.
22. 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.**
23. 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.**
24. Stavebník v prípade zásahu do verejných priestranstiev alebo pozemných komunikácií **musí požiadať** Mesto Stará Ľubovňa o vydanie príslušných povolení z dôvodu ochrany verejných priestranstiev a pozemných komunikácií **pri zvláštnom užívaní.**
25. Skládky materiálov a zariadení môžu byť umiestnené na pozemkoch určených týmto rozhodnutím. Prípadné použitie iných nehnuteľností je možné **len so súhlasom** ich vlastníka.
26. **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.
27. Stavebník je povinný po ukončení prác **uviesť terén do pôvodného stavu** a na vlastné náklady.
28. Stavebník **umožní orgánu ŠSD** a nimi prizvaným znalcom prístup na stavenisko a do stavby a vytvorí podmienky pre výkon dohľadu.

29. 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.
30. Stavebník zabezpečí v súlade s ust. § 66 ods. 3 písm. g) stavebného zákona **použitie vhodných stavebných výrobkov**.
31. Stavebník je **povinný zabezpečiť realizáciu stavby** tak, aby bola zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, správna inštalácia a prevádzka technického zariadenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt.
32. Všetky **inštalračné práce** musia byť **vykonané odbornými pracovníkmi** v zmysle STN a musí sa o nich **urobiť záznam** do stavebného denníka. Potvrdenie o preskúšaní uvedených inštalračii je potrebné doložiť ku kolaudácii.
33. **Stavba môže byť užívaná až po kolaudácii**. Stavebník podá včas návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa ust. § 79 stavebného zákona.
34. 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.
35. 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.
36. Stavba **nesmie byť začatá** pokiaľ, stavebné povolenie nenadobudne **právoplatnosť** v zmysle ust. § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).
37. Stavebné povolenie je v zmysle ust. § 70 stavebného zákona **záväzná aj pre právnych nástupcov účastníkov konania**.
38. Toto povolenie **stráča 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:**

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

## **O d ô v o d n e n i e**

Spoločnosť RBG Slovakia, s.r.o., so sídlom: Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO 36 812 251 požiadala dňa 9.12.2024 stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Bytový dom „E“ a radové garáže „C“ Nad Kovancom“, členená na stavebné objekty: SO.01 Bytový dom, SO.02 Vodovodná prípojka, SO.03 Kanalizačná prípojka, SO.04 Plynová prípojka, SO.05 NN prípojka, SO.08 Radové garáže blok „C“, SO.09 Spevnené plochy a chodníky pre peších, SO.10 Statická doprava – parkovacie plochy, na parcelách KN-C č. 7028/3, 7021/1, 7028/14, 7028/18, 7028/7, 7028/8, 7028/9, 3014/362 v k. ú. Stará Ľubovňa (Okružná ulica, Stará Ľubovňa, lokalita „Nad Kovancom“).

Na uvedenú stavbu vydalo Mesto Stará Ľubovňa územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 403/2021-Da zo dňa 28.3.2022, právoplatne vykonateľné dňa 20.5.2022.

Na uvedenú stavbu vydalo Mesto Stará Ľubovňa rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia pod č. 8/2024-Ša zo dňa 14.2.2024, právoplatne vykonateľné dňa 17.4.2024.

Podľa prvej 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.*

Stavebný úrad dňa 30.12.2024 oznámil 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 o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania.

Z dôvodu, že stavebnému úradu boli dobré známe pomery staveniska a žiadosť o vydanie stavebného povolenia poskytovala 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 a pripomienky k žiadosti uplatniť do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia, inak na neskoršie podané námietky sa nebude prihliadať.

V rovnakej lehote boli povinné oznámiť svoje stanovisko k povoľovanej stavbe dotknuté orgány. Ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebník k žiadosti o vydanie stavebného povolenia predložil stavebnému úradu „*iné právo k pozemkom*“ podľa ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, *Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy* zo dňa 29.11.2024, na prevod vlastníctva pozemku KN-C č. 7021/1 a 7028/3 v k. ú. Stará Ľubovňa.

Súhlasné stanoviská s realizáciou stavby predložili tieto dotknuté orgány štátnej správy: TŮV SŮD Slovakia, s.r.o., Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor krízového riadenia; 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; Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Poprad; Východoslovenská distribučná, a.s., Košice; SPP-distribúcia, a.s., Bratislava; Prvá internetová, spol. s r.o., Stará Ľubovňa; Norttel, s.r.o., Stará Ľubovňa; UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. Verejnoprospešné služby, p.o. mesta Stará Ľubovňa a Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia. Ich podmienky a pripomienky boli zahrnuté do podmienok 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.

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 žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na predmetnú stavbu, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle Položky 60 písm. a), e) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení predpisu účinnom do 14.3.2025, o hodnote 850,- € v hotovosti do pokladne Mesta Stará Ľubovňa.

## Poučenie

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 a nadobudnutí právoplatnosti.

### Príloha pre stavebníka

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 neskorších predpisov, a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Stará Ľubovňa a zároveň na jeho webovom sídle [www.staralubovna.sk](http://www.staralubovna.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa **14. 04. 2025**  
.....

Pečiatka a podpis:

Zvesené dňa .....

Pečiatka a podpis: