

MESTO STARÁ LUBOVŇA

Číslo: 84/2026-Sal
Stará Lubovňa 16. 6. 2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTIE

Mesto Stará Lubovňa, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, (ďalej len „*Stavebný zákon*“), v zmysle ust. § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, (ďalej len „*Správny poriadok*“) **v y d á v a** rozhodnutie, ktorým

p o v o ľ u j e

v súlade s ust. § 41 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*“) navrhovateľovi, spoločnosti **ASARI, s.r.o.**, so sídlom: **Záhradná 8, 080 01 Prešov, IČO 46 799 095** v zastúpení: **Ing. Pavol Juhas**, bytom: [REDACTED]

zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby

„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**, umiestnenej na pozemku **KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Lubovňa** (Podsadek, m.č. Stará Lubovňa, lokalita „*Hajtovky*“), územným rozhodnutím o umiestnení stavby Mesta Stará Lubovňa pod č. 56/2022-Ša zo dňa 12.10.2022, právoplatne vykonateľné dňa 26.10.2022.

Mesto Stará Lubovňa vydalo rozhodnutie o predĺžení platnosti tohto územného rozhodnutia pod č. 376/2024-Ša zo dňa 20.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3.02.2025.

Podľa ust. § 41 ods. 1 stavebného zákona sa toto **územné rozhodnutie nahrádza novým územným rozhodnutím o umiestnení stavby** podľa ust. § 39 a 39a stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona s týmito charakteristickými údajmi stavby:

Navrhovateľ	:	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 Lubovňa, Podsadek, lokalita „ <i>Hajtovky</i> “
Katastrálne územie	:	Stará Lubovňa

Kraj	:	Prešovský
Stavebné pozemky	:	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 navrhovateľa.
Druh stavby	:	Nová stavba.
Charakter stavby	:	Bytová budova – 2 bytové domy v radovej zástavbe so samostatnými bytovými jednotkami 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	:	Ing. arch. Martin Čurilla, [REDAKOVANÉ] <i>autorizovaný architekt, reg. č. * 2516 AA *</i>

Popis stavby : Stavba rieši 2 bytové domy ako samostatne stojace stavebné objekty na pozemku KN-C č. 4520/31 v k.ú. Stará Ľubovňa vo vlastníctve navrhovateľa, s účelom vytvorenia nových bytových jednotiek. Celkový počet bytov predstavuje 63. Súčasťou bytových domov je riešenie 40 parkovacích miest v garážach umiestnených na I.PP bytových domoch a vonkajšej odstavnej plochy pre motorové vozidlá s celkovým počtom 94 parkovacích miest.

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 hr. 200 mm. Podlažie s garážovými miestami je navrhnuté čiastočne zapustené a prístupné rampou v spáde 8°. Stavebné objekty sú navrhované so založením ako nenáročnej stavby na základových konštrukciách a základovej železobetónovej (ďalej len „žb“) doske. Zvislé nosné konštrukcie bytových domov sú navrhované z tvárnic hr. 380 mm doplnené o stužujúce žb vence, zateplené kontaktným zateplovacím systémom z EPS polystyrénu hr. 200 mm. Vnútorne nenosné priečky sú navrhované z tvárnic Ytong hr. 100 mm a 150 mm. Stropné konštrukcie sú navrhované ako žb stropné dosky. Výplňové otvory sú navrhnuté ako plastové okná, posuvné dvere s izolačným trojsklom s Al parapetmi vo farbe rámov a protipožiarné dvere. V I.NP sa budú nachádzať vstupné priestory s komunikačným jadrom. 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 Spevnené plochy pre kontajnery a ihrisko:

Navrhovaná zmena umiestnenia stavby sa týka stavebných objektov **SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery**, nakoľko stavebný objekt SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery (27,50 m²) je rozšírený o plochu detského ihriska (192,00 m²), stavebný objekt SO.03 Parkovisko sa navrhuje umiestniť aj na pozemky p.č. **KN-C č. 4520/269** (503,00 m²) a **4520/270** (385,00 m²) a (z časti **4520/271** v k. ú. Stará Ľubovňa), pričom parkovacie miesta umiestnené na parcele KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa za hlavnými stavebnými objektami SO.01 a SO.02 sa rušia. Parkovanie miesta sa navrhujú bo oboch stranách hlavnej cesty na parcele KN-C č. 4520/271 v k.ú. Stará Ľubovňa

v celkovom počte 90 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta pre ZSPaO. Navrhuje sa nová jednosmerná komunikácia na parcele KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa, rovnobežná s hlavnou obojsmernou cestou, na ktorú bude dopravne napojená novým vjazdom, a ktorou sa zabezpečí dopravný prístup ku jednotlivým garážam na 1.PP v bytových domoch. V rámci stavebných objektov sú navrhované aj chodníky šírky 1,5 m a 2,0 m so sklonom 2%.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa v zmysle ust. § 39a ods. 2 stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. sa určujú tieto podmienky:

1) Architektonické a urbanistické

- Pozemky KN-C č. 4520/31, 4520/269 a 4520/270 v k.ú. Stará Ľubovňa, na ktorých sa navrhuje zmena umiestnenia predmetnej stavby sa nachádzajú podľa platnej ÚPN-SÚ Stará Ľubovňa v znení Zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 v **urbanistickom obvode S04 a sú vymedzené ako plocha obytnej zástavby bytových domov**. Pre danú lokalitu sú stanovené prípustné regulatívy maximálnej zastavanosti stavieb do 50% max. podlažnosti do 5.NP vrátane podkrovia a koeficient zelene min. 20% k celkovej ploche pozemku.
- Z urbanistického hľadiska dôjde k doplneniu jestvujúcej urbanistickej a architektonickej štruktúry sídla. **Navrhovaná stavba je po dodržaní vyššie uvedených podmienok v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia.**

Výškové osadenie stavby – bytových domov „A“ a „B“ v radovej zástavbe:

Pevný bod P.B. $\pm 0,000 = 554,660$ m n.m. je vzťahnutý na existujúcu kanalizačnú šachtu.

Úroveň podlahy 1.NP byt. domu „A“ sa určuje $-0,876$ m + $0,322$ m a $+1,520$ m od $\pm 0,000$ m

Úroveň podlahy 1.NP byt. domu „B“ sa určuje $+1,52$ m a $+0,070$ m od úrovne podlahy na 1.NP

Celková výška bytového domu „A“ a „B“ sa určuje $+15,850$ od úrovne podlahy na 1.NP

Zo severnej strany sú BD „A“ a „B“ vzdialené 13,00 m až 14,20 m spoločnej hranice pozemku.

Z južnej strany je BD „A“ vzdialený 5,00 m až 17,515 m spoločnej hranice pozemku.

Zo západnej strany je BD „A“ vzdialený 20,480 m spoločnej hranice pozemku.

Z južnej strany je BD „B“ vzdialený 6,205 až 8,975 m spoločnej hranice pozemku.

Z východnej strany je BD „B“ vzdialený 5,00 až 6,255 m spoločnej hranice pozemku.

Osadenie a výškové usporiadanie stavebných objektov bude podľa situačného výkresu č. C-01 s názvom ZASTAVOVACIA SITUÁCIA, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasťou tohto rozhodnutia a projektovej dokumentácie.

2) Napojenie na komunikačnú sieť

- Dopravné napojenie bude na komunikáciu, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe, stavebné povolená rozhodnutím Mesta Stará Ľubovňa pod č. 638/11-Sč zo dňa 18.04.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.06.2011. Prístup k bytovým domom A, B bude riešený zrealizovaním nového vjazdu na susednú nehnuteľnosť, na pozemok KN-C č. 4520/31 v k.ú. Stará Ľubovňa z vyššie uvedenej prístupovej cesty na parcele KN-C č. 4520/271 v k. ú. Stará Ľubovňa po jej vybudovaní, orientovaný zo severnej strany pozemku investora.
- Parkovanie miesta sa navrhujú bo oboch stranách hlavnej cesty na parcele KN-C č. 4520/271 v k.ú. Stará Ľubovňa v celkovom počte 90 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta pre ZSPaO. Navrhuje sa nová jednosmerná komunikácia na parcele KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa, rovnobežná s hlavnou obojsmernou cestou, na ktorú bude dopravne napojená novým vjazdom, a ktorou sa zabezpečí dopravný prístup ku jednotlivým garážam na 1.PP v bytových domoch. V rámci stavebných objektov sú navrhované aj chodníky šírky 1,5 m a 2,0 m so sklonom 2%.

3) Napojenie na inžinierske siete

- Zásobovanie vodou stavebných objektov bude zabezpečené z verejného vodovodu cez vodovodné prípojky, ktoré budú pritiahnuté k jednotlivým navrhovaným bytovým domom, umiestnené na pozemku navrhovateľa. Vybudujú sa nové revízne vodomerné šachty s vodomermom, min. 1 m od spoločnej hranice s verejným priestranstvom a to na vlastnom pozemku navrhovateľa pred jednotlivými bytovými domami. Verejný vodovod spolu s pripojovacími vodovodnými potrubiami, ktorý je v súčasnosti vo výstavbe, bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-SL-OSZP-2022/0000256-013 zo dňa 01.03.2022.
- Odkanalizovanie stavebných objektov od splaškových vôd bude cez splaškové kanalizačné prípojky z PVC hrdlových rúr a tvaroviek, ktoré budú napojené na verejnú splaškovú kanalizáciu cez revíziu kanalizačnú šachtu umiestnenú min. 1 m od spoločnej hranice s verejným priestranstvom a to na vlastnom pozemku navrhovateľa pred jednotlivými bytovými domami.
- Odkanalizovanie stavebných objektov od dažďových vôd zo striech bytových domov bude odvádzaním dažďovej vody odkvapovými žľabmi a zvodmi a následne zvodmi cez dažďové pripojovacie potrubie vyústené do verejnej dažďovej kanalizácie. Verejná splašková a dažďová kanalizácia spolu s pripojovacími potrubiami, ktoré sú v súčasnosti vo výstavbe boli stavebne povolené rozhodnutím Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydané pod č. 2011/00254-008-Vod/Bo zo dňa 10.6.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.7.2011 a rozhodnutím č. OU-SL-OSZP-2021/004763-006 zo dňa 30.07.2021.
- Zásobovanie stavebných objektov elektrickou energiou bude z káblovej zemnej NN distribučnej siete prostredníctvom jej rozšírenia a zriadenia novej distribučnej transformačnej stanice. Z rozvodných skríň (SR), ktoré budú umiestnené na verejne prístupnom mieste pred jednotlivými bytovými domami budú napojené el. odberného zariadenia. Meranie spotreby el. energie bude v elektromerových rozvádzačoch RE, ktoré budú sústredené do spoločných elektromerových rozvádzačov. Elektroinštalácia bude prevedená káblami uloženými pod omietkou.
- Zásobovanie stavebných objektov plynom bude cez pripojovacie plynovody z verejného STL plynovodu. HUP plynu bude osadený na verejne prístupnom mieste na spoločnej hranici stavebníka s verejným priestranstvom (cestou). Verejný STL plynovod, ktorý je v súčasnosti vo výstavbe bol stavebne povolený rozhodnutím Mesta Stará Ľubovňa pod č. 90/2011-Da zo dňa 10.5.2011.

4) Vplyv stavby na životné prostredie

- Stavba je navrhovaná na území s prvým stupňom územnej ochrany a to **mimo zastavaného územia mesta Stará Ľubovňa. Stavba nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie.**

5) Požiadavky 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:
 - **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** záväzné stanovisko č. OU-SL-OSZP-2026/002779-002 zo dňa 13.02.2026, z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny
 - **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2026/003865-002 zo dňa 17.03.2026, z hľadiska ochrany vzdušia
 - **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2026/002851-002 zo dňa 17.02.2026, z vodohospodárskeho hľadiska
 - **Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie,** vyjadrenie č. OU-SL-OSZP-2026/002765-002 zo dňa 27.02.2026, z hľadiska odpadového hospodárstva
 - **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni,** stanovisko č. RÚVZ/OHŽPaZ/328/720/2026 zo dňa 30.1.2026, z hľadiska ochrany verejného zdravia

- **Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni**, vyjadrenie č. ORHZ-SL1-2026/0000134-004 zo dňa 4.05.2026, k projektovej dokumentácii
- **Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia**, záväzné stanovisko zn. MsÚ-SL-688/3126/2026 zo dňa 13.04.2026, súhlas orgánu územného plánovania
- **Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia**, vyjadrenie č. MsÚ-SL-0738/01839/2026 zo dňa 13.03.2026, cestného správneho orgánu k projektovej dokumentácii z dopravného hľadiska

Priestorové usporiadanie a osadenie stavebných objektov bude podľa situačného výkresu č. C-01 – ZASTAVOVACIA SITUÁCIA, ktorý tvorí súčasť projektovej dokumentácie a podklad pre vydanie toho rozhodnutia.

6) Ostatné podmienky:

1. **Projektová dokumentácia musí byť spracovaná len fyzickou osobou oprávnenou na projektovú činnosť** zákonom SNR č. 138/1992 Z.z. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení zákona č. 236/2000 Z. z. s príslušnou špecializáciou.
2. **Projektová dokumentácia stavby musí byť spracovaná v súlade s príslušnými STN a v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z.**, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavbu užívanú osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
3. **Umiestnenie predmetnej stavby musí byť dodržané.**
4. **Rešpektovať vyjadrenia, stanoviská a rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy.**
5. **Rešpektovať podmienky správcov inžinierskych sietí uvedené v ich vyjadreniach**, ktoré sú skordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.
6. **Pred začatím stavebných prác navrhovateľ zabezpečí na vlastné náklady vytýčenie všetkých podzemných vedení a ochranných pásiem vedení v zmysle platných noriem. Stavebník bude chrániť podzemné vedenia pred poškodením a zabezpečí ich neporušenosť. Výkopové práce v blízkosti pozemných vedení budú realizované ručne.**
7. **Navrhovateľ (stavebník) musí dodržať podmienky záväzného stanoviska Mesta Stará Ľubovňa** vydaného pod zn. MsÚ-SL-688/3126/2026 zo dňa 13.04.2026, súhlas s investičným zámerom, t.z.:
 - 7.1. **Dodržať Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Stará Ľubovňa č. 61/2023** o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Stará Ľubovňa.
 - 7.2. **Realizácia stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia** vydaného v zmysle zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
 - 7.3. **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.
 - 7.4. **Podmienkou kolaudácie a užívania navrhovaných stavebných objektov je kolaudácia a odovzdanie do užívania prístupovej komunikácie.**
8. **Navrhovateľ (stavebník) musí dodržať podmienky vyjadrenia Mesta Stará Ľubovňa** vydaného pod zn. MsÚ-SL-0738/01839/2026 zo dňa 13.03.2026, v ktorom cestný správny orgán z dopravného hľadiska súhlasí s technickým riešením stavby za podmienok:
 - 8.1. **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).
 - 8.2. **Realizácia stavby je možná na základe právoplatného stavebného povolenia** vydaného v zmysle aktuálne platných predpisov
 - 8.3. **V maximálnej možnej miere minimalizovať zásahy do verejnej komunikácie.**

- 8.4. Stavbou nesmie dôjsť k poškodeniu, narušeniu stability a odvodňovacích pomerov existujúcej verejnej komunikácie.
- 8.5. Počas výstavby zabezpečiť stavenisko a prevádzku na ňom tak, aby nedochádzalo k ohrozovaniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, chodcov (napr. dažďovou vodou, nečistotami, strojmi).
- 8.6. 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.
- 8.7. Toto vyjadrenie sa nevzťahuje pre výkres č. 7.1 - „Dopravné značenie - trvalé“.
- 8.8. 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.
- 8.9. Po realizácii stavby upraviť všetky dotknuté pozemky do pôvodného stavu. Upozorňujeme, že stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami, a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom, **aby stavby boli prístupné z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie.**
Zároveň upozorňujeme, že komunikácie musia byť zhotovené a skolaudované najneskôr ku kolaudácii samotnej stavby/objektov.
9. Navrhovateľ (stavebník) musí **dodržať podmienky** vyjadrenia Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie, pod č. OU-SL-OSZP-2026/002851-002 zo dňa 17.02.2026, v ktorom si orgán štátnej vodnej správy uplatnil podmienky:
- 9.1. Upozorňujeme stavebníka, že ku konaniu o stavebnom zámere je potrebné doložiť záväzné stanovisko vlastníka verejnej kanalizácie k napojeniu 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.
- 9.2. 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 stavebného zákona, aby nedošlo k poškodeniu daných sietí.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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 MŽP SR č. 200/2018 Z. z..
- 9.5. Dopravné prostriedky počas výstavby parkovať na upravených plochách s technickým zabezpečením v súlade s § 39 vodného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z..
10. Navrhovateľ (stavebník) **musí pri realizačných prácach dbať na minimalizáciu zásahov do prírodného prostredia**, ako aj na dodržiavanie platnej legislatívy na úseku ochrany prírody a krajiny.
11. **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).
12. 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.
13. Pri realizačných prácach a činnostiach, pri ktorých **môžu vznikáť prašné emisie** (napr. búracie práce, zemné práce) je **potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií** (napr. zariadenia na úpravu a hlavne dopravu prašných materiálov je treba prekryť) ďalej skladovanie prašných stavebných materiálov,

- v hraniciach zriadeného staveniska, minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch a stavebných silách.
14. Navrhovateľ (stavebník) **zodpovedá za prípadné škody**, ktoré vzniknú občanom a organizáciám v prípade, ak nepreukáže, že za škodu nezodpovedá.
 15. Realizáciou stavby nesmie byť **nad prípustnú mieru** zaťažené okolie hlukom, prachom a vibráciami.
 16. Navrhovateľ (stavebník) pred vydaním stavebného povolenia **musí požiadať** o vytýčenie existujúcich inžinierskych sietí ich správcu alebo vlastníka a **zakresliť** ich do projektu **pre stavebné povolenie**.
 17. Navrhovateľ (stavebník) **musí dotknutým orgánom a správcov inžinierskych sietí po vypracovaní projektu pre stavebné povolenie projekt znovu predložiť na vyjadrenie**.
 18. Projekt pre stavebné povolenie **predložiť oprávnenej právnickej osobe** na posúdenie a súhlasné stanovisko ku projektovej dokumentácii predložiť k žiadosti o stavebné povolenie.
 19. Predmetom stavebného konania **bude súbor stavieb**, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, preto konanie bude viesť a **stavebné povolenie vydá Mesto Stará Ľubovňa ako všeobecný stavebný úrad**, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady budú mať v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a stavebného zákona.
 20. Stavba **nesmie byť skolaudovaná** pokiaľ sa **nezhotovia a neskolaudujú 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 MŽP SR č. 532/2002 Z.z..

Ostatné údaje a záväzné podmienky územného rozhodnutia Mesta Stará Ľubovňa o umiestnení stavby vydané pod č. 56/2022-Ša zo dňa 12.10.2022, právoplatné dňa 26.10.2022 bod 1. až 6., ktoré neboli týmto rozhodnutím zmenené ostávajú naďalej v platnosti.

- 7) **Projektová dokumentácia k stavebnému konaniu predmetnej stavby bude vypracovaná v súlade s ust. § 47-53 stavebného zákona a v súlade s príslušnými ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ods. 1, 2, 3 prílohy vyhlášky).**

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

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

Toto rozhodnutie platí podľa ust. § 40 ods. 1 stavebného zákona v znení jeho noviel 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestradí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím. Podľa ust. § 40 ods. 4 stavebného zákona je územné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ, 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 26.2.2026 podala dňa 27.02.2026 na Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „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 kontajner, umiestnenej na pozemku KN-C č. 4520/31 v k.ú. Stará Ľubovňa (Podsadek, m.č. Stará Ľubovňa, lokalita „Hajtovky“), územným rozhodnutím o umiestnení stavby Mesta Stará Ľubovňa pod č. 56/2022-Ša zo dňa 12.10.2022, právoplatne vykonateľné dňa 26.10.2022. Mesto Stará Ľubovňa vydalo rozhodnutie o predĺžení platnosti tohto územného rozhodnutia pod č. 376/2024-Ša zo dňa 20.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3.02.2025.

Navrhovaná zmena umiestnenia stavby sa týka stavebných objektov SO.03 Parkovisko a SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery, nakoľko stavebný objekt SO.04 Spevnená plocha pre kontajnery (27,50 m²) je rozšírený o plochu detského ihriska (192,00 m²), stavebný objekt SO.03 Parkovisko sa navrhuje umiestniť aj na pozemky p.č. KN-C č. 4520/269 (503,00 m²) a 4520/270 (385,00 m²) a z časti na 4520/271 v k. ú. Stará Ľubovňa, pričom parkovacie miesta umiestnené na parcele KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa za hlavnými stavebnými objektami SO.01 a SO.02 sa rušia. Parkovanie miesta sa navrhujú bo oboch stranách hlavnej cesty na parcele KN-C č. 4520/271 v k. ú. Stará Ľubovňa v celkovom počte 90 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta pre ZSPaO. Navrhuje sa nová jednosmerná komunikácia na parcele KN-C č. 4520/31 v k. ú. Stará Ľubovňa, rovnobežná (paralelná) s hlavnou obojsmernou cestou, na ktorú bude dopravne napojená novým vjazdom, a ktorou sa zabezpečí dopravný prístup ku jednotlivým garážam na 1.PP v bytových domoch. V rámci stavebných objektoch sú navrhované aj chodníky šírky 1,5 m a 2,0 m so sklonom 2%.

Stavebný úrad preskúmal predložený návrh a zistil, že návrh spolu s prílohami neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny územného rozhodnutia v územnom konaní, preto 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, dňa 23.03.2026 písomne rozhodnutím vyzvalo vyššie uvedeného navrhovateľa v súlade s ust. § 35 ods. 3 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 predložený návrh doplnil požadovaným spôsobom a súčasne podľa ust. § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, územné konanie prerušil. Stavebný úrad upozornil navrhovateľa, že ak v určenej lehote nedostatky podania neodstráni, bude územné konanie podľa ust. § 35 ods. 3 stavebného zákona zastavené.

Vzhľadom na že navrhovateľ postupne doplnil predložený návrh požadovaným spôsobom v určenej lehote, Mesto Stará Ľubovňa, príslušný stavebný úrad dňa 30.4.2026 oznámil začatie územného konania o zmene územného rozhodnutia o umiestnení vyššie uvedenej stavby v súlade s ust. § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou, z dôvodu, že sa jedná o líniovú inžiniersku stavbu.

Z dôvodu, že pre územie mesta je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej bolo možné posúdiť návrh na zmenu územného rozhodnutia, stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním podľa ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona. Účastníci konania si mohli svoje námietky a pripomienky k predloženému návrhu uplatniť v lehote do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že na neskoršie podané námietky a pripomienky sa nebude prihliadať.

Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou podľa ust. § 37 ods. 3 stavebného zákona. Na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa podľa ust. § 41 ods. 2 stavebného zákona neprihliada.

Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že podľa ust. § 42 ods. 4 stavebného zákona sa v odvolacom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Podľa ust. § 36 ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány boli povinné oznámiť stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzvaný o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Podľa § 23 ods. 1 správneho poriadku *účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerat' do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.*

Stavebný úrad dňa 11.05.2026 umožnil nahliadnuť do administratívneho spisu účastníkom konania Filipovi Točekovi, trvale bytom [REDAKOVANÉ] a Andrejovi Vasilíkovi, trvale bytom [REDAKOVANÉ], o čom spísal stavebný úrad úradný záznam o nahliadnutí do spisu podľa ust. § 23 správneho poriadku.

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

Svoje stanoviská k zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby oznámili tieto dotknuté orgány: Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie; Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni a Mesto Stará Ľubovňa, odbor výstavby, územného rozvoja a životného prostredia. Ich podmienky a pripomienky boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na zmenu územného rozhodnutia podľa ust. § 37 stavebného zákona predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúmal jeho súlad s územným plánom obce a tiež posúdil, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby používané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou je spracovaný územný plán mesta Stará Ľubovňa v znení Zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3 a č.4. Navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia.

Vzhľadom na to, že stavebný úrad v priebehu konania o zmene územného rozhodnutia nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu jej povolenia, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ zaplatil správny poplatok v zmysle položky 59 písm. a) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení predpisu účinnom do 31.3.2025, o hodnote 500,- € bankovým prevodom na účet 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.

Príloha pre navrhovateľa

Grafická príloha, na ktorej stavebný úrad vyznačil umiestnenie stavby v súlade s podmienkami ÚR

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 36 ods. 4 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.

26. 06. 2026

Vyvesené dňa

Pečiatka a podpis:

MESTSKÝ ÚRAD
064 01 Stará Ľubovňa
-13/1-

Zvesené dňa

Pečiatka a podpis: