

Rozhodnutie

Obec Ždaňa, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“)

rozhodol:

Podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z.z., o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z.z.“) a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

na stavbu s názvom „**IBV TRIO RESIDENCE Hlboká**“, na pozemku **KN-C parcelné číslo 531/2**, v katastrálnom území **Ždaňa**,

pre stavebníka: **Vladimír Novický a Martina Novická, obaja v zastúpení: BauCad - projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov.**

Stavba bude pozostávať z 3 rodinných domov s prípojkami inžinierskych sietí s centrálnou viacúčelovou spevnenou plochou. Areál bude ohraničený oplotením a vstup cez navrhovaný vjazd zabezpečený bránou.

Členenie na stavebné objekty:

- SO 01 Rodinný dom I.
- SO 02 Rodinný dom II.
- SO 03 Rodinný dom III.
- SO 04 Vjazd
- SO 05 Viacúčelová spevnená plocha
- SO 06 Elektrická prípojka
- SO 07 Vodovodná prípojka
- SO 08 Splašková kanalizácia – žumpy
- SO 09 Dažďová kanalizácia – retenčné nádrže

SO 01, SO 02, SO 03 – budú riešené ako tri samostatne stojace dvojpodlažné rodinné domy, ktorých súčasťou bude aj garáž pre jeden osobný automobil a balkón slúžiaci zároveň ako prístrešok pre druhý osobný automobil pred vstupom do rodinného domu. Hrubá stavba rodinných domov bude zhotovená z betónových konštrukcií, železobetónových konštrukcií a pórobetonových tvárnic.

Prístup k RD bude z ul. Hlboká priamo cez navrhovaný vjazd (SO 04) na navrhovanú viacúčelovú spevnenú plochu (samostatný stavebný objekt SO 05) na pozemku stavebníka.

RD budú napojené na verejný rozvod elektrickej energie, odkanalizované budú do žump. Zdrojom vody bude vodovodná prípojka napojená na verejný vodovod. Pre účely vykurovania a pre prípravu TV sú navrhnuté tepelné čerpadlá.

Stavba rodinného domu SO 01, SO 02, SO 03 bude pozostávať z:

1. nadzemného podlažia – zádverie, garáž, technická miestnosť, chodba, WC, obývacia izba s kuchyňou, schodisko, prístrešok

2. nadzemného podlažia – chodba, šatník, spálňa, 2 x kúpeľňa + WC, 2 x detská izba, balkón

SO 01, SO 02, SO 03 Rodinný dom:

- Zastavaná plocha: 128,45 m²

- Úžitková plocha: 198,35 m²

- Obytná plocha: 75,52 m²

- Výška stavby (od ± 0,000): + 6,73 m

úroveň ± 0,000 = úroveň prízemnia

Účel stavby: Bytové budovy - 1111 jednobytové budovy

bytová budova s jedným bytom

Typ stavby: novostavba

Stavebný zámer je schválený presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej v 04/2025 Ing. Milanom Foltinom, BauCad – projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov, ev. č.: 1268*A2.

Pre stavebný zámer sa určujú tieto podmienky:

1. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 Stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť podľa tohto zákona.
2. Stavba SO 01 sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie, a to:
odstupy od susedných pozemkov:
 - od parc. č. 531/1 – 3,4 m
 - od parc. č. 299/2 – 3,6 m
3. Stavba SO 02 sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie, a to:
odstupy od susedných pozemkov:
 - od parc. č. 300 – 3,5 m
 - od SO 03 – 4,4 m
4. Stavba SO 03 sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie, a to:
odstupy od susedných pozemkov:
 - od parc. č. 300 – 5,5 m
 - od parc. č. 299/24 – 2,4 m
5. Prístup k stavebnému pozemku je z cesty parc. č. 504, k. ú. Ždaňa.
6. Dodržať podmienky vyjadrenia VSD, a. s., vydané dňa 15.7.2024 pod č. NPP/7039/2024 a dňa 15.7.2024 pod č. NPP/7040/2024 a zo dňa 15.7.2024 pod č. NPP/7042/2024.
7. Dodržať podmienky vyjadrenia VVS, a.s., č. 111641/2025/Za zo dňa 8.8.2025.
8. Dodržať podmienky SPP- distribúcia, a.s., č. TD/NS/0613/2025/Va zo dňa 31.7.2025.
9. Rešpektovať vyjadrenie Slovak Telekom, a.s., č. 6612523537 zo dňa 3.9.2025.
10. Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Košice - okolie, Odboru starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, č. OU-KS-OSZP-2025/015517-002 zo dňa 16.7.2025.
11. Dodržať podmienky Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru Košice – okolie, č. ORHZ-KS1-2025/000850-002 zo dňa 9.9.2025.
12. Dodržať podmienky Správy ciest KSK, č. ITU-2025/2723-8263 zo dňa 10.9.2025.
13. Dodržať podmienky Okresného riaditeľstva policajného zboru v Košiciach - okolie, č. ORPZ-KS-ODI1-2025/002836-002 zo dňa 24.7.2025.
14. Dodržať podmienky obce Ždaňa k žumpe č. 888/2026-Žd zo dňa 8.4.2026.
15. Dodržať podmienky obce Ždaňa k vjazdu, č. 889/2026-Žd zo dňa 8.4.2026.

16. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby. V zmysle § 60 ods. 1 písm. h/ Stavebného zákona stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od uzavretia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 31 Stavebného zákona oprávnená zhotovovať alebo odstraňovať stavby.
17. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavby oprávnenou osobou - geodetom v súlade s § 42 Stavebného zákona.
18. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
19. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
20. Žiadateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov.
21. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú na stavenisku, resp. môžu byť stavbou dotknuté, jednotlivými správcami týchto sietí a vykonať opatrenia proti ich poškodeniu. Rešpektovať ochranné pásma, jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení. Dodržať priestorovú normu. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.
22. V mieste križovania a súbehu podzemných vedení so stavbou prevádzať opatrný ručný výkop. V prípade obnaženia existujúcich podzemných vedení je ich možné znova zasypať iba so súhlasom príslušného správcu podzemných vedení.
23. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
24. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
25. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
26. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
27. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
28. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
29. Stavebník je povinný v zmysle § 6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
30. Stavebník je povinný v zmysle § 6 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona označiť stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
31. Stavebník alebo zhotoviteľ stavby je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 30 ods. 6 písm. g) Stavebného zákona alebo § 32 ods. 3 Stavebného zákona.
32. Lehota výstavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.
33. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
34. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.

35. K návrhu na vydanie kolaudačného osvedčenia budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona a § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 20, 21 a 22.
36. Stavba sa môže začať užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

V zmysle § 61 ods. 4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Správny poplatok:

Správny poplatok vo výške 3 x 300 €, /celkom 900 eur/, bol stavebníkom zaplatený v zmysle pol. 59 písm. a) ods. 1 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Odôvodnenie

Dňa 4.11.2025 podal Vladimír Novický a Martina Novická, obaja v zastúpení: BauCad - projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere s názvom „IBV TRIO RESIDENCE Hlboká“, na pozemku KN-C parcelné číslo 531/2, v katastrálnom území Ždaňa.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o stavebnom zámere. Pozemok KN-C parcelné číslo 531/2, v katastrálnom území Ždaňa, je vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 1312.

Stavebný úrad oznámil dňa 26.1.2026 podľa § 51 Stavebného zákona začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám a nenariadil ústne pojednávanie, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k navrhovanej stavbe. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote. Na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne v súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona.

Oznámenie o začatí konania stavebný úrad doručoval formou verejnej vyhlášky, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli správneho orgánu a internetovej stránke obce Ždaňa po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia.

Žiadateľ predložil primerane povahe veci všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, tak ako to ustanovuje § 50 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 15, č. 16 k vyhláške č. 60/2025 Z.z.

Orgán územného plánovania obce Ždaňa vydal stanovisko pod č. 1591/2025 zo dňa 16.7.2025.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní o stavebnom zámere preskúmal žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere z hľadísk uvedených v ustanoveniach 57 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením predmetnej stavby nebudú ohrozené verejné záujmy, ani neprimerane obmedzené, či ohrozované práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.

Stavebný úrad v priebehu tohto konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia a skonštatoval, že voči uskutočneniu stavby neboli vznesené žiadne pripomienky a

námietky zo strany účastníkov konania, dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

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

Overenie projektu stavby sa vykoná overovacou doložkou po vyznačení právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad – Obec Ždaňa, Jarmočná 118/4, 044 11 Ždaňa. Dňom oznámenia (doručenia) rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ust. Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.)

Ing. Ján Kokarda

starosta obce

Doručuje sa:

1. Stavebník: Vladimír Novický a Martina Novická, obaja v zastúpení: BauCad - projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov
2. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) sa upovedomujú formou verejnej vyhlášky vyvesenej na úradnej tabuli správneho orgánu a na internetovej stránke obce
3. Projektant: Ing. Milan Foltín, BauCad - projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov

Na vedomie:

4. Okresný úrad Košice-okolie, Odbor starostlivosti o ŽP, Hroncova 13, 041 70 Košice
5. VSD, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
6. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 25 11 Bratislava
7. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
8. VVS, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice
9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice - okolie, Rožňavská 25, 045 01 Moldava nad Bodvou
10. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Košiciach - okolie, Okresný dopravný inšpektorát, Odd. výkonu služby, Trieda SNP 35, 040 11 Košice
11. Správa ciest Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
12. Obec Ždaňa, Jarmočná 118/4, 044 11 Ždaňa

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona a musí byť po dobu **15 dní** vyvesené na

úradnej tabuli správneho orgánu a na internetovej stránke obce Ždaňa <https://www.zdana.sk/>

Úradná tabuľa

Dátum vyvesenia: 09 -04- 2026

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby:

Dátum zvesenia:

Internetová stránka <https://www.zdana.sk/>

Dátum vyvesenia: 09 -04- 2026

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby:

Dátum zvesenia:

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa <https://www.zdana.sk/> a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.