

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 „**Rodinný dom**“ na pozemku KN-C parc. č. **454**, v katastrálnom území **Ždaňa**,

pre stavebníka: **Peter Gergel, Jaroslava Gergelová**

Predložený projekt rieši stavbu jednopodlažného rodinného domu s jedným bytom, bez podpivničenia. Stavba bude napojená podzemnou prípojkou na verejný NN rozvod, rozvod vody a odvod splaškových vôd bude vedený kanalizačným potrubím do navrhovanej žumpy. Vykurovanie bude elektrické podlahové. Doplnkovým zdrojom vykurovania bude krbová vložka. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané dažďovými zvodmi do podzemnej zbernej nádrže.

Stavba rodinného domu bude pozostávať z:

1. nadzemného podlažia – závetrie, zádverie, špajza, kuchyňa, krytá terasa, obývačka + jedáleň, technická miestnosť, WC, kúpeľňa + WC, 3 x šatník, spálňa, 2 x detská izba, chodba

- Zastavaná plocha rodinného domu: 223,73 m²

- Úžitková plocha: 168,53 m²

- Obytná plocha: 92,50 m²

- Výška stavby (od ± 0,000): + 5,4 m

úroveň ± 0,000 = úroveň prízemí

Účel stavby: Bytové budovy - 1111 jednobytové budovy

bytová budova s jedným bytom

Stavebný zámer je schválený presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej Ing. Máriou Janokovou, č. osvedčenia: 1250*A*4-1.

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 rodinného domu sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie, a to:
odstupy od susedných pozemkov:
 - od KN-C parc. č. 446 – 2 m
 - od KN-C parc. č. 443/2 – 7,6 m
 - od KN-C parc. č. 564/5 – 7 m
 - od KN-C parc. č. 453/1 – 13,3 m
3. Prístup k stavebnému pozemku je z komunikácie parc. č. 498/4, kú. Ždaňa, cez pozemok parc. č. 453/1, k. ú. Ždaňa.
4. Dodržať podmienky vyjadrenia VSD, a. s. k existencii sietí vydané dňa 1.4.2025 pod č. 8731/2025, vyjadrenie VSD, a.s. č. NPP/5628/2024 zo dňa 3.6.2024.
5. Dodržať podmienky vyjadrenia SPP-distribúcia, a.s., č. TD/NS/0524/2025/Va zo dňa 3.7.2025.
6. Dodržať podmienky vyjadrenia Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612603767 zo dňa 10.2.2026.
7. Dodržať podmienky vyjadrenia VVS, a.s., č. 17441/2026/Za zo dňa 10.2.2026.
8. Dodržať podmienky stanoviska Okresného úradu Košice - okolie, Pozemkový a lesný odbor zo dňa 27.11.2025 pod č. OU-KS-PLO1-2025/023344-002:
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko, hlavne ochranu pred jej zaburinením až do doby realizácie stavby.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne využitie na nezastavanej časti pozemku, resp. jej uložením a rozprestretím na inú poľnohospodársku pôdu.
9. Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Košice - okolie, Odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, č. OU-KS-OSZP-2025/021646-002 zo dňa 21.10.2025:
 - V prípade nutnosti výrubu stromov alebo krovia je potrebné o súhlas požiadať obec Ždaňa. Výrub sa uskutočňuje najmä v období vegetačného pokoja (01.10. – do konca februára).
 - Pri vykonávaní stavebných prác zabezpečiť dodržiavanie zásad všeobecnej ochrany prírody a krajiny.
10. Stavebník bude rešpektovať stanovisko k zriadeniu žumpy vydané Obcou Ždaňa dňa 14.5.2026 pod č. 95-1/2026-Žd.
11. Dodržať podmienky stanoviska obce Ždaňa k malému zdroju znečistenia ovzdušia č. 95-2/2026-Žd zo dňa 14.5.2026.
12. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavby oprávnenou osobou - geodetom v súlade s § 42 Stavebného zákona.
13. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
14. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
15. Žiadateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov.
16. 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.
17. 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. Po ukončení prác upraví stavebník výkop a jeho okolie do pôvodného stavu.
18. 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

práciach a práciach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.

19. 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.
20. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
21. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
22. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
23. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
24. Stavebník je povinný v zmysle § 6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
25. Stavebník je povinný v zmysle § 6 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona označiť stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
26. 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.
27. Lehota výstavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.
28. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
29. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.
30. 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.
31. Stavba sa môže začať užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti rozhodnutiu o stavebnom zámere.

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 vo výške 300 € 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 23.2.2026 podal Peter Gergeľ, a Jaroslava Gergeľová, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere s názvom „Rodinný dom“ na pozemku KN-C parc. č. 454, v katastrálnom území Ždaňa.

Stavebník doplnil podanie dňa 23.3.2026.

Predložený projekt rieši stavbu jednopodlažného rodinného domu s jedným bytom, bez podpivničenia. Stavba bude napojená podzemnou prípojkou na verejný NN rozvod, rozvod vody a odvod splaškových vôd bude vedený kanalizačným potrubím do navrhovanej žumpy. Vykurovanie bude elektrické podlahové. Doplnkovým zdrojom vykurovania bude krbová vložka. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané dažďovými zvodmi do podzemnej zbernej nádrže.

Pozemok KN-C parcelné číslo 454, v katastrálnom území Ždaňa je vo vlastníctve Petra Gergeľa, podľa listu vlastníctva č. 1285. Pozemok KN-C parcelné číslo 453/1, v katastrálnom území

Ždaňa je v spoluvlastníctve Petra Gergeľa, v podiele 8/120, podľa listu vlastníctva č. 29. Jaroslava Gergeľová, preukázala iné právo k pozemku podľa § 29 ods. 1 stavebného zákona, t.j. nájomnú zmluvu na užívanie pozemku na účel výstavby, užívania stavby. Spoluvlastníci pozemku parc. č. 453/1, k. ú. Ždaňa súhlasili s prejazdom motorovými vozidlami a peším prechodom za účelom prístupu k nehnuteľnosti stavebníka, pre potreby konania a užívania stavby.

Stavebný úrad oznámil dňa 15.5.2026 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 stavebný zámer a projekt stavby primerane povahe a rozsahu stavby, 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 záväzné stanovisko pod č. 137/2026-Žd dňa 10.2.2026.

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 požiadal spolu so žiadosťou o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere aj žiadosť o overenie projektu stavby podľa § 20 ods. 2 písm. b) 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 výrokovej 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.

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. Peter Gergel',
2. Jaroslava Gergeľová,
3. Bc. Katarína Pružinská,
4. Viera Gergeľová,
5. Mgr. Mária Kolesárová,
6. Ján Gergel',
7. Matúš Gergel'
8. Ing. Anton Lakatoš,
9. 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
10. Projektant: Ing. Mária Janoková,

Na vedomie:

11. Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice
12. Okresný úrad Košice-okolie, Odbor starostlivosti o ŽP, Hroncova 13, 041 70 Košice
13. Okresný úrad Košice - okolie, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Hroncova 13, 041 70 Košice
14. VSD, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
15. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 25 11 Bratislava
16. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
17. VVS, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice
18. 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/>. Dňom oznámenia (doručenia) rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Úradná tabuľa

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby:

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

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby:

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.