

OBEC HROMOŠ

Obecný úrad, Hromoš 114, 065 45 Hromoš

Č.j. OCU-HRS2026/00111-071SÚ/03/SN

V Hromoši, dňa 02.07.2026

ROZHODNUTIE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Obec Hromoš, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 5 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“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc 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.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

Názov stavby: „Rodinný dom“
miesto stavby: obec Hromoš
stavebné pozemky: registra „C“-KN, parcelné č. 422/3, v katastrálnom území Hromoš
stavebník: Marek Repka, Tatranská 14, 064 01 Stará Ľubovňa (ďalej len „stavebník“)
identifikačný kód: 1111 – jednobytové budovy
typ stavby: samostatná stavba
charakter stavby: novostavba
účel stavby: bývanie
projektant: Ing. Peter Jura, autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia: 0547*A*4-1, Za kostolom 14, 082 21 Kanaš
identifikačné údaje
dokumentácie: Ing. Peter Jura, autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia: 0547*A*4-1, Za kostolom 14, 082 21 Kanaš, „Rodinný dom“, 12/2025

uskutočnenie stavby: svojpomocne

Zoznam účastníkov konania:

- Marek Repka, Tatranská 14, 064 01 Stará Ľubovňa
- Obec Hromoš, Hromoš 114, 065 45 Hromoš
- Ing. Peter Jura, Za kostolom 14, 082 21 Kanaš
- Ing. Slávko Sabol, Lipová 19, 064 01 Stará Ľubovňa
- Jakub Korub, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
- Dominika Korubová, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
- Slovenský pozemkový fond, Búdková 3555/36, 811 04 Bratislava
- Slovak Estate, s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava

- právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku registra „E“-KN, parcelné číslo 692/2, v katastrálnom území Hromoš, evidované na liste vlastníctva č. 968,
- právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku registra „E“-KN, parcelné číslo 691/2, v katastrálnom území Hromoš, evidované na liste vlastníctva č. 1307,
- právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku registra „E“-KN, parcelné číslo 690/1, v katastrálnom území Hromoš, evidované na liste vlastníctva č. 901.

Základné údaje o stavbe:

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere je novostavba rodinného domu. Objekt je navrhnutý ako jednopodlažná stavba pozostávajúca z prízemí, bez podpivničenia a bez podkrovia, zastrešená sedlovou strechou. Rodinný dom bude tvorený z jednej obytnej modulovej bunky pozostávajúcej z oceľovej nosnej konštrukcie a zo sendvičových pur-panelov. Podlaha a strešný plášť budú zateplené minerálnou vlnou. Hlavný vstup do objektu je z južnej strany pozemku. Požiarne nebezpečný priestor nezasahuje do susedných pozemkov. Na 1. nadzemnom podlaží sú navrhované tieto miestnosti: zádverie, izba, kúpeľňa, obytný priestor, izba.

Podrobné údaje o stavbe:

- Plošné bilancie:
 - zastavaná plocha: 51,20 m²
 - úžitková plocha: 44,00 m²
 - obytná plocha: 37,33 m²
 - podlažnosť: 1 nadzemné podlažie
 - počet bytov: 1
 - počet parkovacích miest: 2 exteriérové parkovacie miesta na pozemku stavebníka
- Výškové osadenie stavby:
 - výška hrebeňa strechy: +3,155 m
 - úroveň podlahy prízemí: ± 0,000 m
- Odstupové vzdialenosti stavby od hraníc so susednými pozemkami a od susedných stavieb na základe situácie osadenia stavby, výkres č. 1, M 1:500:
 - západná strana: parc. „C“-KN č. 421: 2,0 m
 - východná strana: parc. „E“-KN č. 690/1: 6,12 m
 - severná strana: parc. „E“-KN č. 692/2, 691/2: 2,0 m
 - južná strana: parc. „C“-KN č. 422/2, 422/1: 14,40 m

Pripojenie stavby na siete technického vybavenia územia:

- Zásobovanie pitnou vodou:
Stavba bude napojená vodovodnou prípojkou na verejný vodovod v zmysle overovacej doložky ohlásenej stavby č. OCU-HRS2026/00085 zo dňa 14.04.2026.
- Odvod splaškových vôd:
Splaškové vody budú z objektu odvádzané kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie v zmysle overovacej doložky ohlásenej stavby č. OCU-HRS2026/00028 zo dňa 25.02.2026.

- Elektrická sieť:
Objekt bude napojený na verejnú elektrickú sieť pomocou nn prípojky v zmysle overovacej doložky ohlásenej stavby č. OCU-HRS2026/00084 zo dňa 14.04.2026.
- Dažďová kanalizácia:
Dažďová voda zo strechy objektu bude odvádzaná vsakovacej jamy umiestnenej na pozemku KN-C parcelné číslo 422/3 v katastrálnom území Hromoš tak, aby voda neohrozovala susedné pozemky.
- Vykurovanie:
V rodinnom dome je navrhnuté vykurovanie elektrické INFRA v podlahe a v strope o výkone 1,5 kW.
- Počet parkovacích miest:
Parkovanie je zabezpečené 2 exteriérovými parkovacími miestami na pozemku stavebníka.
- Dopravné napojenie:
Prístup k objektu je zabezpečený z cesty č. III/3137 cez jestvujúci vjazd (rozhodnutie o povolení vjazdu od Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-SL-OCDPK-2025/014609-003 zo dňa 16.12.2025), cez mostný objekt (rozhodnutie o stavebnom zámere č. OCU-HRS2025/00180-091SÚ/05/SN zo dňa 22.12.2025) a cez pozemok KN-C parcelné číslo 422/1 (rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy od Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-PLO-2026/007252-004 zo dňa 26.06.2026).

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Prešovský samosprávny kraj, orgán územného plánovania č. 03202/2026/DUPaZP-2 zo dňa 18.02.2026,
- Obec Hromoš, č. OCU-HRS2026/00027 zo dňa 19.02.2026,
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, správa odpadového hospodárstva, č. OU-SL-OSZP-2026/002763-003 zo dňa 23.02.2026,
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-SL-OSZP-2026/002778-002 zo dňa 13.02.2026,
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-PLO-2026/003962-004 zo dňa 20.03.2026,
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-PLO-2026/007252-004 zo dňa 26.06.2026.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu podľa § 65 stavebného zákona a dotknuté orgány o doložky súladu.
2. Pri stavbe budú dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, príslušné právne predpisy a technické normy, predpisy týkajúce sa bezpečnosti pri práci a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Podľa § 35 ods. 5 stavebného zákona za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť predmetnej dokumentácie je zodpovedný projektant.

4. Stavba bude realizovaná svojpomocne.
5. **Lehota výstavby je do 60 mesiacov od vydania overovacej doložky projektu stavby.**
6. Stavenisko bude na viditeľnom mieste, v zmysle § 38 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, označené ako „Stavenisko“ a doplnené o základné údaje o stavbe – t. j. číslo rozhodnutia o stavebnom zámere s dátumom právoplatnosti, číslo overovacej doložky projektu stavby, meno stavebníka, meno a kontakt zodpovednej osoby vykonávajúcej stavebný dozor alebo osoby stavbyvedúceho, alebo právnickej osoby ako zhotoviteľa stavby.
7. Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Ak by nastala skutočnosť vylučujúca uskladňovanie materiálu tak, ako je to vyššie uvedené, tunajší úrad zaväzuje stavebníka pred uskladnením materiálu vyžiadať si súhlas vlastníkov pozemku.
8. Podľa § 30 ods. 3 písm. a) je stavebník povinný pred začatím stavebných prác oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác.
9. Podľa § 41 stavebného zákona sa začatím stavby rozumie uskutočňovanie stavebných prác priamo súvisiacich so zhotovovaním stavby. Za začatie stavby sa nepovažuje uskutočňovanie prípravných prác, najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a prízjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.
10. Stavebník je povinný zabezpečiť vytýčenie priestorovej polohy stavby v súlade s overeným projektom stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou podľa § 40 stavebného zákona.
11. **Stavebník je povinný pred začatím stavby požiadať majiteľov podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie a počas výstavby dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem.**
12. Podľa § 6 ods. 5 musí byť na stavenisku po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
13. Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, tieto nie je možné uskutočniť bez predchádzajúceho odsúhlasenia stavebného úradu (§ 43 ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona).
14. V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.
15. Stavebník je povinný počas realizácie stavby nakladať s odpadmi zo stavebných činností v súlade s ust. § 99 ods. 1 písm. b) bodov 1, 2, 3, 5, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov.
16. Pri výstavbe musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky 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 a príslušné technické normy.
17. Pracovné činnosti, ktoré súvisia s uskutočňovaním stavby a majú rozhodujúci vplyv na to, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby a stavebno-technické požiadavky na výstavbu, môžu vykonávať iba osoby, ktoré sú na to oprávnené.
18. Na uskutočnenie stavby použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov musia byť predložené pri kolaudácii stavby.
19. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie: hlavne pri preprave stavebného materiálu a zemín zamedziť prašnosti očistením a kropením ciest.
20. Pri realizácii stavebných prác je potrebné stavbu zabezpečiť tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia

- a bezpečnosti obyvateľov, realizáciu stavebných činností zabezpečiť vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti, prašnosti. Je potrebné zabezpečiť, aby práce na zriadenom stavenisku neprekračovali najvyššiu prípustnú hladinu hluku vo vonkajšom prostredí mimo dopravy, stanovenú príslušnou legislatívou. Je potrebné zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného klľudu) v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane a podpore a rozvoji verejného zdravia, a v súlade s vyhláškou č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí stavby, vylúčiť rušenie hlukom v nočných hodinách, vykonať opatrenia na zamedzenie možnosti padania stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky a zamedziť znečisteniu susedných pozemkov.
21. Stavebník zabezpečí také opatrenia, aby dažďová voda zo strešnej konštrukcie a zo spevnených plôch nestekala na verejné priestranstvo ani na susedné nehnuteľnosti, a to počas realizácie stavby aj po ukončení výstavby je povinný odvádzať dažďovú vodu zo svojho pozemku tak, aby nedochádzalo ku zamáčaniu a tým ku škodám, ktorými by boli postihnutí vlastníci susedných pozemkov.
 22. Stavebník je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 30 ods. 6 písm. g) stavebného zákona.
 23. Stavebný úrad pre navrhovanú stavbu neurčuje štádiá zhotovovania stavby a nie je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby.
 24. Podľa § 43 ods.2 a ods.3 stavebného zákona, ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnenými v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a v záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb, projektant ich vyznačí v projekte stavby, stavbyvedúci ich uvedie v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamená v stavebnom denníku. Ak sa stavebný úrad nezúčastnil mimoriadnej kontrolnej prehliadky, stavebník mu zašle zápisnicu na odsúhlasenie. Stavebný úrad zápisnicu odsúhlasí do troch dní odo dňa doručenia a zaznamená v informačnom systéme. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nemožno povoliť postupom podľa odseku 2, určí stavebný úrad, že je potrebné overenie zmeny projektu stavby alebo nové konanie o stavebnom zámere.
 25. Počas stavebných prác stavebník musí dodržiavať platné bezpečnostné predpisy a poriadok v okolí objektu, nesmie spôsobiť škody na susedných nehnuteľnostiach, nesmie obmedzovať vlastníkov susedných nehnuteľností pri vstupe na ich pozemok ani v užívaní ich vlastníctva, príslušné komunikácie bude udržiavať v čistote, stavebný materiál bude skladovať len na vlastnom pozemku.
 26. V prípade, že sa pri uskutočňovaní stavebných prác nájde predmet, ktorý môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavebník zabezpečí, aby stavbyvedúci bezodkladne:
 - a) prerušil stavebné práce, ktoré by mohli nález ohroziť,
 - b) ohlásil nález príslušnému krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadil sa ich pokynmi,
 - c) vykonal nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu až do jeho odborného posúdenia,
 - d) zaznamenal do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
 - e) oznámil nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.
 27. Najneskôr pred uplynutím termínu dokončenia stavby je stavebník povinný požiadať v zmysle § 66

stavebného zákona o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

28. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:
- A. Prešovský samosprávny kraj, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, č. 03202/2026/DUPaZP-2 zo dňa 18.02.2026 – bez pripomienok.
 - B. Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-OSZP-2026/003962-004 zo dňa 20.03.2026:
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, požiadať o zmenu druhu pozemku orná pôda na zastavanú, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavba (ak sa vydáva, ak nie, kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor.
 - C. Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-OSZP-2026/007252-004 zo dňa 26.06.2026:
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, požiadať o zmenu druhu pozemku orná pôda na zastavanú, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavba (ak sa vydáva, ak nie, kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor.
 - D. Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, správa odpadového hospodárstva, č. OU-SL-OSZP-2026/002763-003 zo dňa 23.02.2026 – bez pripomienok.
 - E. Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-SL-OSZP-2026/002778-002 zo dňa 13.02.2026 – bez pripomienok.
29. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona je rozhodnutie o stavebnom zámere záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote, dňa 22.05.2026 boli uplatnené námietky účastníka konania Slovak Estate s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava. Stavebný úrad vzhľadom na rozsiahlosť námietok uvádza obsah námietok v skrátenej forme:

1. „*Námietame nedostatočne zistený skutkový stav veci zo strany stavebného úradu. Považujeme postup stavebného úradu v súvislosti s upustením od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky za predčasný a nedostatočný.*“ Námietke vo veci nedostatočne zisteného skutkového stavu sa nevyhovuje.
2. „*Námietame, že účastníkom konania nebola sprístupnená kompletná projektová dokumentácia v rozsahu potrebnom na riadne uplatnenie procesných práv.*“ Námietke vo veci nesprístupnenia kompletnej projektovej dokumentácie sa nevyhovuje.
3. „*Námietame možné zásahy do pozemkov našej spoločnosti v súvislosti s realizáciou inžinierskych sietí.*“ Námietke vo veci zásahu do susedných pozemkov v súvislosti s realizáciou inžinierskych sietí sa nevyhovuje.
4. „*Žiadame, aby stavebný úrad preveril, či zo strany stavebníka už nedošlo k realizácii stavebných alebo výkopových prác bez príslušného povolenia alebo pred právoplatným skončením predmetného konania a to najmä vo vzťahu k inžinierskym sieťam a prípojkám.*“ Námietke vo veci zistenia, či so stavbou nebolo začaté pred vydaním právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere sa vyhovuje.
5. „*Námietame nedostatočne preukázané riešenie odvodnenia stavby a vsakovacích pomerov.*“ Námietke vo veci nedostatočného preukázania riešenia odvodnenia stavby a vsakovacích pomerov sa nevyhovuje.
6. „*Námietame taktiež, že bez riadneho miestneho zisťovania a podrobného preskúmania projektovej dokumentácie nie je možní objektívne posúdiť dodržanie zákonných odstupových vzdialeností, vplyv stavby na okolité nehnuteľnosti, možné tienenie, imisie, narušenie súkromia, ako ani celkový súlad navrhovanej stavby s charakterom územia a oprávnenými záujmami vlastníkov susedných pozemkov.*“ Námietke vo veci posúdenia dodržania odstupových vzdialeností a s tým súvisiaci vplyv na okolie sa nevyhovuje.

Ostatní účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanej stavbe.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Správny poplatok vo výške 300 €, slovom tristo eur bol stavebníkom dňa 06.05.2026 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

Obec Hromoš prijala dňa 06.05.2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu s názvom „Rodinný dom“, na pozemku KN-C parcelné číslo 422/3 v katastrálnom území Hromoš, od stavebníka: Marek Repka, Tatranská 14, 064 01 Stará Ľubovňa.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o stavebnom zámere.

Pozemok KN-C parcelné číslo 422/3 v katastrálnom území Hromoš je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1231 vo vlastníctve stavebníka.

Po preskúmaní žiadosti a predložených dokladov stavebný úrad zistil, že predložená žiadosť je dostatočným podkladom pre jej posúdenie a oznámením č. OCU-HRS2026/00111-071SÚ/02/SN zo dňa 11.05.2026 podľa § 15 ods. 1 stavebného zákona, v súlade s ustanovením § 51 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona, oznámil začatie konania o stavebnom zámere účastníkom konania a dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám a upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň určil lehotu, v ktorej mohli účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatniť svoje pripomienky, námietky a stanoviská.

Keďže sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, bolo oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere doručené v zmysle § 51 ods. 3 stavebného zákona verejnou vyhláškou.

Stavebný úrad poučil účastníkov konania, kde a kedy je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, musí predložiť jeho zástupca písomnú plnú moc podľa § 17 ods. 1 správneho poriadku.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 49 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak k nim nebude prihladené. Tiež upozornil účastníkov konania, že podľa § 52 ods. 4 stavebného zákona návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov.

V stanovenej lehote, dňa 20.05.2026 boli tunajšiemu stavebnému úradu doručené pripomienky a námietky účastníka konania Slovak Estate s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava. Vzhľadom na rozsiahlosť námietok stavebný úrad uvádza obsah námietok v skrátenej forme podľa ich obsahu:

1. „*Namietame nedostatočne zistený skutkový stav veci zo strany stavebného úradu. Považujeme postup stavebného úradu v súvislosti s upustením od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky za predčasný a nedostatočný.*“
2. „*Namietame, že účastníkom konania nebola sprístupnená kompletná projektová dokumentácia v rozsahu potrebnom na riadne uplatnenie procesných práv.*“
3. „*Namietame možné zásahy do pozemkov našej spoločnosti v súvislosti s realizáciou inžinierskych sietí.*“
4. „*Žiadame, aby stavebný úrad preveril, či zo strany stavebníka už nedošlo k realizácii stavebných alebo výkopových prác bez príslušného povolenia alebo pred právoplatným skončením predmetného konania a to najmä vo vzťahu k inžinierskym sieťam a prípojkám.*“
5. „*Namietame nedostatočne preukázané riešenie odvodnenia stavby a vsakovacích pomerov.*“
6. „*Namietame taktiež, že bez riadneho miestneho zisťovania a podrobného preskúmania projektovej dokumentácie nie je možní objektívne posúdiť dodržanie zákonných odstupových vzdialeností, vplyv stavby na okolité nehnuteľnosti, možné tienenie, imisie, narušenie súkromia, ako ani celkový súlad navrhovanej stavby s charakterom územia a oprávnenými záujmami vlastníkov susedných pozemkov.*“

So všetkými podanými písomnými námietkami a pripomienkami účastníkov konania sa stavebný úrad vysporiadal nasledovne:

Bod č. 1

Podľa § 53 ods. 1 stavebného zákona správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb stavebník alebo projektant neakceptoval predložené podmienky a požiadavky z dôvodu, že boli nesúladne.

Podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad uvádza, že pomery staveniska sú stavebnému úradu dobre známe, nakoľko tunajší stavebný úrad niekoľko krát z vlastného podnetu vykonal miestnu obhliadku z verejne prístupnej cesty č. III/3137 z dôvodu výstavby mosta, ktorý je realizovaný na základe rozhodnutia o stavebnom zámere č. OCU-HRS2025/00180-091SÚ/05/SN zo dňa 22.12.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.01.2026 a overovacej doložky č. OCU-HRS2025/00180-091-2SÚ/SN zo dňa 28.01.2026. Predmetný most tvorí prístup z cesty č. III/3137 k pozemkom KN-C parcelné čísla 422/1, 422/2, 422/3 v katastrálnom území Hromoš.

Stavebný úrad taktiež uvádza, že stavebník a projektant v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb akceptovali predložené podmienky a požiadavky.

Na základe vyššie uvedených dôvodov stavebný úrad nenariadil ústne pojednávanie s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného predmetnej námietke vo veci nedostatočne zisteného skutkového stavu sa nevyhovuje.

Bod č. 2

Podľa § 51 ods. 2 stavebného zákona správny orgán v oznámení o začatí konania uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží kópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaďuje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi pre vydanie rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní; na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak správny orgán nenariadil ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Stavebný úrad listom č. OCU-HRS2026/00111-071SÚ/02/SN zo dňa 11.05.2026 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám začatie konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania spojeného s miestnou obhliadkou. Stavebný úrad má za to, že v predmetnom oznámení uviedol podstatné údaje zo žiadosti, a to názov stavby, miesto stavby, stavebné pozemky, katastrálne územie, identifikačný kód stavby, charakter stavby, účel stavby a popis stavby.

Stavebný úrad oboznámil účastníkov konania o možnosti nahliadnutia do podkladov rozhodnutia (okrem iného aj do kompletnej projektovej dokumentácie).

Zároveň stavebný úrad určil pre uplatnenie návrhov, pripomienok, námietok a právom chránených záujmov lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania o stavebnom zámere.

Stavebný úrad má za to, že účastníkovi konania Slovak Estate s.r.o. bolo riadne oznámené a umožnené nahliadnutie do kompletnej projektovej dokumentácie, čo účastník konania nevyužil.

Na základe vyššie uvedeného predmetnej námietke vo veci neprístupnenia kompletnej projektovej dokumentácie sa nevyhovuje.

Bod č. 3

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere nie je realizácia inžinierskych sietí. Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere je iba objekt rodinného domu so vsakovacou jamou. K inžinierskym sieťam – vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a elektrická prípojka (tak, ako bolo uvedené aj v oznámení o začatí konania o stavebnom zámere) stavebník predložil overovacie doložky ohlásených stavieb č. OCU-HRS2026/00028 zo dňa 25.02.2026, OCU-HRS2026/00085 zo dňa 14.04.2026 a č. OCU-HRS2026/00084 zo dňa 14.04.2026. Okrem iného, stavebný úrad nemá vedomosť o tom, že by tieto prípojky mali byť vedené cez pozemok účastníka konania Slovak Estate s.r.o. Stavba rodinného domu, ktorá je predmetom tohto rozhodnutia nijakou svojou časťou nezasahuje do pozemkov vo vlastníctve spoločnosti Slovak Estate s.r.o.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad námietke vo veci možných zásahov do pozemkov účastníka konania Slovak Estate s.r.o. nevyhovel.

Bod č. 4

Stavebný úrad dňa 02.07.2026, t. j. v deň vydania rozhodnutia vykonal miestne zisťovanie za účelom preverenia, či zo strany stavebníka nedošlo k realizácii stavebných prác, ktoré by mohli súvisieť s predmetom tohto rozhodnutia. Stavebný úrad uvádza, že so stavbou nebolo začaté, taktiež v teréne neboli viditeľné úpravy, ktoré by nasvedčovali tomu, že by namietané inžinierske siete boli už zrealizované, i keď mohli byť zrealizované na základe vyššie uvedených overovacích doložiek stavieb. Stavebný úrad z miestnej obhliadky zhotovil fotodokumentáciu.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad námietke vo veci zistenia, či so stavbou nebolo začaté pred vydaním právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere vyhovel.

Bod č. 5

V situačnom výkrese a v technickej správe projektovej dokumentácie je odvádzanie dažďovej vody zo strechy navrhovaného rodinného domu riešené vsakovacou jamou na severovýchodnej strane pozemku, t. j. nie pri pozemku vo vlastníctve spoločnosti Slovak Estate s.r.o.

Podľa čl. 3 Usmernenia generálneho riaditeľstva sekcie vôd, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o vodách z povrchového odtoku a pôsobnosti orgánov štátnej vodnej správy č. 1/2021-4 zo dňa 18.10.2021 „odvádzanie vôd z povrchového odtoku zo striech rodinných domov a stavieb na individuálnu rekreáciu do podzemných vôd cez vsakovacie objekty možno chápať ako všeobecné užívanie vôd. Vsakovacie objekty pri rodinných domoch, stavbách na individuálnu rekreáciu a iných stavbách na účely domácností nie sú vodnými stavbami, na ktoré sa vyžaduje povolenie orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) a odvádzanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd nevyžaduje povolenie podľa § 21 vodného zákona.

Na základe vyššie uvedeného sa námietke vo veci nedostatočného preukázania riešenia odvodnenia stavby a vsakovacích pomerov nevyhovuje.

Bod č. 6

Stavebný úrad má za to, že predloženú projektovú dokumentáciu a ďalšie podklady rozhodnutia riadne preskúmal a objektívne posúdil.

Vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška“) v § 6 upravuje požiadavky na vzájomné odstupové vzdialenosti medzi stavbami, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor.

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

Podľa § 6 ods. 3 vyhlášky, ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

Na pozemku KN-C parcelné číslo 421 v katastrálnom území Hromoš nie je umiestnená žiadna stavba, od ktorej by mal byť navrhovaný rodinný dom umiestnený vo vzájomnej vzdialenosti 7 m.

Predmetná stavba rodinného domu je navrhovaná od hranice pozemku KN-C parcelné číslo 421 v katastrálnom území Hromoš vo vzdialenosti 2 m a teda vyhovuje ustanoveniam vyhlášky.

Vplyv navrhovaného rodinného domu vo veci tienenia a narušenia je na základe vyššie uvedeného irelevantný. Taktiež v rodinnom dome nie je navrhovaná žiadna prevádzka, ani malý zdroj znečistenia, ktoré by spôsobovali znečisťovanie ovzdušia.

Celkový súlad navrhovanej stavby s charakterom územia posúdil Prešovský samosprávny kraj, Úrad Prešovského samosprávneho kraja, ako orgán územného plánovania, záväzným stanoviskom č. 03202/2026/DUPaZP-2 zo dňa 18.02.2026, ktorý uviedol, že navrhovaná stavba je v súlade so Záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad uvedenej námietke v celom rozsahu nevyhovel.

Žiadateľ v konaní doložil projektovú dokumentáciu v rozsahu primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, tak ako to ustanovuje vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu a podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby.

Podkladom pre vydanie povolenia na odstránenie stavieb boli nasledovné doklady a stanoviská:

- list vlastníctva č. 1231,
- kópia z katastrálnej mapy,
- doklad o zaplatení správneho poplatku,
- Prešovský samosprávny kraj, orgán územného plánovania č. 03202/2026/DUPaZP-2 zo dňa 18.02.2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, správa odpadového hospodárstva, č. OU-SL-OSZP-2026/002763-003 zo dňa 23.02.2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-SL-OSZP-2026/002778-002 zo dňa 13.02.2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-PLO-2026/007252-004 zo dňa 26.06.2026,
- záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SL-PLO-2026/003962-004 zo dňa 20.03.2026.

Obec Hromoš preskúmala predloženú žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere z hľadísk uvedených v § 50 a § 57 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami vyhlášky č. 60/2025 Z.z., a posúdilo aj vyjadrenia účastníkov konania, dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere. Vydáním rozhodnutia o stavebnom zámere podľa vyššie uvedených podmienok nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

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.

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

Keďže sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, je toto rozhodnutie o stavebnom zámere doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 a nasl. Správneho poriadku v súlade s § 61 ods. 3 Stavebného zákona a preto musí byť vyvesené na úradnej tabuli obce Hromoš a zverejnené na webovej stránke obce Hromoš po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám sa rozhodnutie doručuje jednotlivo.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad Obec Hromoš, Hromoš 114, 065 45 Hromoš, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Bc. Maroš Kočiš

starosta obce

Rozhodnutie sa doručí:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Marek Repka, Tatranská 14, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Obec Hromoš, Hromoš 114, 065 45 Hromoš
3. Ing. Peter Jura, Za kostolom 14, 082 21 Kanaš
4. Ing. Slávko Sabol, Lipová 19, 064 01 Stará Ľubovňa
5. Jakub Korub, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
6. Dominika Korubová, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
7. Slovenský pozemkový fond, Búdková 3555/36, 811 04 Bratislava

8. Slovak Estate, s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava
9. Vlastníci susedných pozemkov a susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (pozemky KN-E parcelné čísla 692/2, 691/2, 690/1 v katastrálnom území Hromoš)

Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám jednotlivo:

1. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Okresný úrad Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa
3. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 040 01 Košice
4. Prešovský samosprávny kraj, Úrad Prešovského samosprávneho kraja, odbor strategického rozvoja, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

Na vedomie (bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia):

1. Obec Hromoš, Hromoš 114, 065 45 – so žiadosťou o zverejnenie tohto oznámenia vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli a webovom sídle obce, ak ho má zriadené
2. Marek Repka, Tatranská 14, 064 01 Stará Ľubovňa
3. Ing. Peter Jura, Za kostolom 14, 082 21 Kanaš
4. Ing. Slávko Sabol, Lipová 19, 064 01 Stará Ľubovňa
5. Jakub Korub, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
6. Dominika Korubová, Mierová 1102/80, 064 01 Stará Ľubovňa
7. Slovenský pozemkový fond, Búdková 3555/36, 811 04 Bratislava
8. Slovak Estate, s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava

Na vedomie:

1. Obec Hromoš – spis