

Obec Štôla
-stavebný úrad-
059 37 Štôla 29

č.j.: OS-67-005/2026

Štôla 03.03.2026

ROZHODNUTIE O STAVEBNOM ZÁMERE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Žiadateľ: Vitality Rezort Stola, a.s., Prievozská 6, 821 09 Bratislava – Ružinov, IČO: 54 793 211 v zastúpení Ing. Kristián Hanečák, Jozefa Smreka 449/22, 065 03 Podolíneč podal dňa 20.06.2025 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „**Vitality Rezort, Štôla**” na pozemku parc.č. KN C 577/3, 576, 575/1 – 575/4, 575/6 – 575/25 v k.ú. Štôla.

Obec Štôla – orgán štátnej správy na úseku výstavby, príslušná podľa ust. § 15 ods. 1 zák. č. 25/2025 Z.z. Stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona a v súlade 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

ID stavby: nebolo systémom pridelené

názov stavby: Vitality Rezort, Štôla

miesto stavby: na pozemku parc.č. KN C 577/3, 576, 575/1 – 575/4, 575/6 – 575/25 v k.ú. Štôla

stavebník: Vitality Rezort Stola, a.s., Prievozská 6, 821 09 Bratislava – Ružinov, IČO: 54 793 211 v zastúpení Ing. Kristián Hanečák, Jozefa Smreka 449/22, 065 03 Podolíneč

typ stavby: novostavba

členenie hlavnej stavby podľa účelu: 1212

charakter stavby: Novostavba rekreačného areálu

hlavný účel stavby: Rekreácia a ubytovanie v apartmánových domoch

projektant: Ing. arch. Ján Kovalčík, ARCHITEKTI ON:OFF, autorizovaný architekt, reg.č. 2474AA

identifikačné údaje dokumentácie: projektová dokumentácia s názvom „Vitality Rezort, Štôla“, dátum vyhotovenia: jún 2025

Podrobné údaje o stavbe:

Objektová štruktúra

SO 01 garážový objekt: Jedná sa o podzemný polozapustený dvojpodlažný garážový objekt, ktorý zabezpečuje potrebné parkovacie miesta pre ubytovanie a vybavenosť. Garážový objekt je dvojpodlažný, s rampou pre dopravné napojenie jednotlivých podlaží. Dispozične je garáž zokruhovaná a umožňuje plynulý prejazd oboma smermi. Strecha objektu je vegetačná polo resp. intenzívna.

Celková podlažná plocha: 7 863 m²

SO 02 apartmánový objekt 1:

Počet nadzemných podlaží: 4 + podkrovie

Celková podlažná plocha nadzemnej časti: 2776 m²

SO 03 apartmánový objekt 2:

Počet nadzemných podlaží: 4 + podkrovie

Celková podlažná plocha nadzemnej časti: 2890 m²

SO 04 apartmánový objekt 3:

Počet nadzemných podlaží: 4 + podkrovie

Celková podlažná plocha nadzemnej časti: 2890 m²

SO 05 apartmánový objekt 4:

Počet nadzemných podlaží: 4 + podkrovie

Celková podlažná plocha nadzemnej časti: 2890 m²

Apartmánové objekty sú obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou. V centrálnej polohe je schodiskové jadro s výťahom, ktoré prepája jednotlivé podlažia až do podzemných garáží. Na každom typickom podlaží sa nachádza 8 apartmánov. Prízemie má 7 apartmánov a vstupné priestory. Všetky apartmány na najnižšom podlaží sú doplnené o predzáhradky s terasami. Podkrovie je využité pre 4 mezonetové apartmánové jednotky. Jednotlivé apartmánové bloky sú zväčša rovnaké, až na objekt SO 02 a SO 03. Objekt SO 02 má 1. nadzemné podlažie určené pre komerčné priestory /kaviareň, retail, partyroom/ a objekt SO 03 má 1. nadzemné podlažie využité ako priestory predškolského zariadenia. Rekreačný koncept urbanistického riešenia dopĺňa ihrisko resp. ľadová plocha v južnej časti areálu.

Objekty budú napojené na verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, NN sieť. Vykurovanie a príprava teplej vody sú navrhované centrálnym ohrevom tepelného čerpadla v prevedení vzduch/voda.

SO 07 komunikácie a spevnené plochy: V rámci stavby je navrhovaný spoločný vjazd a výjazd z navrhovaného rezortu na št. cestu II/539, ktorý bude vybudovaný s asfaltobetónovým povrchom vozovky. Areálové spevnené plochy budú tvoriť komunikačné plochy pre vozidlá a chodníky. Pre zabezpečenie statickej dopravy je navrhované vyudovať 208 parkovacích stojísk, z toho 192 parkovacích stojísk bude v podzemnej garáži a 16 miest bude na povrchu.

SO 08 sadové úpravy

SO 09 kanalizačná prípojka splašková, kanalizačná prípojka dažďová, vodovodná prípojka: Projekt rieši napojenie budovy splaškovou kanalizačnou prípojkou do rozšírenej verejnej kanalizácie, vodovodnou prípojkou na existujúci verejný vodovod a dažďovou kanalizačnou prípojkou.

SO 10 elektrická prípojka NN /samostatne riešené/

SO 11 verejné osvetlenie /samostatne riešené/

SO 12 nádoby komunálneho odpadu

SO 13 rozšírenie verejného vodovodu, rozšírenie verejnej kanalizácie: Projekt rieši rozšírenie verejného vodovodu a kanalizácie v obci Štôla. Na navrhovanom verejnom vodovode a kanalizácii budú zriadené napojenia vodovodných a kanalizačných prípojok k objektu. Na verejnom vodovode je navrhnutý jeden nadzemný hydrant.

SO 14 VN prípojka – silnoprúdové elektrické rozvody /samostatne riešené/

Zoznam záväzných stanovísk a vyjadrení uplatnených v konaní:

-Dopravný úrad Bratislava pod číslom 32898/2022/ROP-002-V/80126 zo dňa 17.12.2024

- Slovenský vodohospodársky podnik š.p. Košice po číslom SVP 3382/2025/3 zo dňa 03.02.2025

-RÚVZ Poprad pod číslom RÚVZPP/OHŽPaZ/6154/13194/2024 zo dňa 18.12.2024

- Okresný úrad Poprad pozemkový a lesný odbor, oddelenie lesného hospodárstva pod číslom OU-PP-LO2-2024/031325-002 zo dňa 04.12.2024

- SPP – Distribúcia a.s. Bratislava pod číslom TD/NS/0819/2024/Hy zo dňa 21.11.2024

-Podtatranská vodárenská spoločnosť a.s. Poprad pod číslom 2551/2022/782/IS/16 zo dňa 24.09.2022

- OR HaZz Poprad pod číslom ORHZ-PP1-2024/000795-002 zo dňa 25.11.2024

- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo pod číslom OU-PP-OSZP-2024/030630-002 zo dňa 22.11.2024
- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – štátna vodná správa pod číslom OU-PP-OSZP-2025/040412-002 zo dňa 22.12.2025
- Okresný úrad Poprad odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod číslom OU-PP-OCDPK-2022/016873-02 zo dňa 10.08.2022
- Krajský pamiatkový úrad Prešov pod číslom KPUPO-2022/16288-2/63764/Lk zo dňa 28.07.2022
- Správa a údržba ciest PSK pod číslom SÚCPSK-PP/936/2022-02 zo dňa 02.08.2022

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť stavby je zodpovedný projektant.
2. Prípadné zmeny stavby, alebo zmeny v spôsobe užívania stavby, nie je možné uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Pred začiatkom stavebných prác stavebník zabezpečí vytýčenie všetkých podzemných vedení na stavenisku. Pri styku s podzemnými i nadzemnými vedeniami a v ich ochranných pásmach treba zabezpečiť ich ochranu prostredníctvom správcov týchto zariadení a počas prác postupovať v súlade s ich podmienkami.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
5. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby pri realizácii stavby boli použité stavebné výrobky, vhodné na použitie v stavbe podľa osobitných predpisov. Doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov predloží pri kolaudácii stavby.
6. O priebehu realizácie stavby je potrebné viesť stavebný denník podľa § 10 stavebného zákona a v rozsahu prílohy č. 20 k vyhláške č. 60/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby.
7. Na stavbe musí byť k dispozícii dokumentácia a všetky doklady týkajúce sa uskutočňovanej stavby.
8. Terén okolo stavby môže byť upravený iba tak, aby zrážkové vody zo stavby a stavebného pozemku neodtekali na susedné pozemky a aby nespôsobovali ich zamokrenie.
9. Pri uskutočňovaní a užívaní stavby sa musí dbať na ochranu životného prostredia aj tým, že stavebník nesmie nadmernými negatívnymi vplyvmi obťažovať okolie stavby, napr. hlukom, prašnosťou, zápachmi, vibráciami a pod.
10. Pri realizácii stavby nesmie dôjsť k znečisťovaniu komunikácií.
11. Stavebník je povinný uhradiť všetky prípadné škody na cudzích objektoch a zariadeniach, ktoré vzniknú počas realizácie stavby.
12. Stavba bude dokončená najneskôr do 12/2030.
13. Po dokončení stavby stavebník požiada stavebný úrad o kolaudáciu stavby.
14. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii.
15. 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:
 - Dopravný úrad Bratislava pod číslom 32898/2022/ROP-002-V/80126 zo dňa 17.12.2024
 - Slovenský vodohospodársky podnik š.p. Košice po číslom SVP 3382/2025/3 zo dňa 03.02.2025
 - RÚVZ Poprad pod číslom RÚVZPP/OHŽPaZ/6154/13194/2024 zo dňa 18.12.2024

- Okresný úrad Poprad pozemkový a lesný odbor, oddelenie lesného hospodárstva pod číslom OU-PP-LO2-2024/031325-002 zo dňa 04.12.2024
- SPP – Distribúcia a.s. Bratislava pod číslom TD/NS/0819/2024/Hy zo dňa 21.11.2024
- Podtatranská vodárenská spoločnosť a.s. Poprad pod číslom 2551/2022/782/IS/16 zo dňa 24.09.2022
- OR HaZz Poprad pod číslom ORHZ-PP1-2024/000795-002 zo dňa 25.11.2024
- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo pod číslom OU-PP-OSZP-2024/030630-002 zo dňa 22.11.2024
- Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – štátna vodná správa pod číslom OU-PP-OSZP-2025/040412-002 zo dňa 22.12.2025
- Okresný úrad Poprad odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod číslom OU-PP-OCDPK-2022/016873-02 zo dňa 10.08.2022
- Krajský pamiatkový úrad Prešov pod číslom KPUPO-2022/16288-2/63764/Lk zo dňa 28.07.2022
- Správa a údržba ciest PSK pod číslom SÚCPSK-PP/936/2022-02 zo dňa 02.08.2022

Námietky účastníkov konania: V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere: Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí tri 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.

Odôvodnenie

Žiadateľ: Vitality Rezort Stola, a.s., Prievozská 6, 821 09 Bratislava – Ružinov, IČO: 54 793 211 v zastúpení Ing. Kristián Hanečák, Jozefa Smreka 449/22, 065 03 Podolíneč podal dňa 20.06.2025 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „Vitality Rezort, Štôla” na pozemku parc.č. KN C 577/3, 576, 575/1 – 575/4, 575/6 – 575/25 v k.ú. Štôla.

Stavebník v konaní predložil nasledovné doklady: projektovú dokumentáciu stupeň – Stavebný zámer, stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie o výrube drevín pod číslom jednania OU-PP-OSZP-2026/007820-003 zo dňa 29.01.2026.

Okresný úrad Poprad odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií vydal povolenie na zriadenie vjazdov pod číslom jednania OU-PP-OCDPK-2022/017396-02 zo dňa 02.09.2022.

Stavebný úrad dňa 14.10.2025 oznámil v zmysle § 51 ods. 1 začatie konania všetkým známym účastníkom verejnou vyhláškou, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. Keďže pomery staveniska sú mu dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 53 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 52 stavebného zákona a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi. Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

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. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na tunajšiu obec – Obec Štôla, 059 37 Štôla 29. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Vladimír Mierka
starosta obce

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Štôla. 15-ty deň vyvesenia je dňom doručenia.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa

Pečiatka, podpis

Pečiatka podpis