

ROZHODNUTIE
VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Obec Jakubany, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 a ods. 5 písm. a), 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“), vydáva v zmysle ust. § 46 zák. 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

ID stavby	: Nepridelené
Názov stavby	: Rodinný dom
Členenie stavby	: SO.01 – Rodinný dom
Miesto stavby	: Jakubany
Parcelné číslo pozemku	: KN - C 2141 o výmere 242 m ² , druh pozemku – orná pôda, KN – C 2142/2 o výmere 257 m ² , druh pozemku – záhrada, stanovisko OÚ Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, pod č. j. OU-SL-PLO-2025/006453-002 zo dňa 30.04.2025 k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde KN – C 2143/3 o výmere 47 m ² , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
Vlastnícke právo	: LV č. 10771
Stavebník	: Lukáš Šašala, 065 12 Jakubany 12
Typ stavby	: Novostavba
Účel stavby	: 1111 – jednobytová budova, rodinné bývanie
Projektant	: Ing. Peter Dlubáč, Nižné Ružbachy 198, 065 02 Vyšné Ružbachy

Identifikačné údaje dokumentácie

: Ing. Peter Dlubáč – projektant, Jednobytová budová - Rodinný dom, október 2025

Zoznam účastníkov konania

- : 1. Lukáš Šašala, 065 12 Jakubany 12
2. Štefan Šašala, 065 12 Jakubany 12
3. Martin Dvorščák, 065 12 Jakubany 24
4. Jana Dvorščáková, 065 12 Jakubany 24
5. Obec Jakubany, 065 12 Jakubany 555
6. Ing. Peter Dlubáč, Nižné Ružbachy 198, 065 02 Vyšné Ružbachy - projektant

Podrobné údaje o stavbe: SO.01 – Rodinný dom

Samostatne stojací rodinný dom je jednopodlažný bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou o sklone strešných rovín 30°. Pôdorys domu je tvaru „L“, s celkovými vonkajšími rozmermi 12,50 x 16,45m vrátane prípojok.

Objekt rodinného domu je navrhnutý ako tradičný murovaný, založený na podkladovej doske, základových pásoch a pätkách. Obvodové murivo je navrhnuté z pórobetónových tvárnic YTONG hr. 300 mm s dodatočným zateplením fasádnyimi doskami EPS F hr. 150 mm.

Vnútorne nenosné steny pozostávajú z tvárnic hr. 250, 150, 100 mm na tenkovrstvové lepidlo.

1. NP – zádverie, chodba, obývací izba, kuchyňa, schodisko, špajza, WC, kúpeľňa, práčovňa, spálňa, technická miestnosť, garáž. Podkrovie - 2 x izba, kúpeľňa, WC, galéria.

Účelové jednotky rod. domu

: zastavaná plocha	170,45 m ² + terasa 33,25 m ²
obytná plocha	153,94 m ²
úžitková plocha	241,22 m ²
obostavaný priestor	1059,50 m ³
počet bytov	1

Osadenie stavby rod. domu:

- vpravo od hranice parc. č. KN – C 2135/2 vo vzdialenosti 3,832 m, od hranice parc. číslo KN – C 2129/1 vo vzdialenosti 2,000 až 2,211 m. Vpredu od hranice parc. č. KN – C 2144/1 vo vzdialenosti 3,837 m.
- Dodržať situáciu osadenia stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Výškové osadenie stavby rodinného domu:

- pevný bod P. B. = 100,00 m = 605,230 m n. m. – je určený ako hrana jestvujúcej komunikácie ±0,00 = 98,80 m = 604,030 m n. m. – úroveň podlahy prízemí
- výšková úroveň okapu od ±0,00 = 3,981 m
- výšková úroveň strechy od ±0,00 = 7,042 m
- výška stavby 7,492 m

Spôsob uskutočnenia stavby

: **dodávateľský. Zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Stavebník v zmysle § 62 ods. 1 písmena d/ stavebného zákona oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do 15 dní po skončení výberového konania.**

Termín na ukončenie stavby

: **31. 12. 2030**

Napojenie na inžinierske siete:

- navrhovaný objekt bude napojený na novú elektrickú prípojku (stanovisko prevádzkovateľa VSD). Rodinný dom bude opatrený bleskozvodom.
- rodinný dom bude napojený na vodovodnú prípojku, ktorá bude napojená na verejný vodovod
- odkanalizovanie stavby rodinného domu bude riešené kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie
- dažďová voda z objektu bude odvádzaná samostatným potrubím dažďovej kanalizácie a bude zvedená do navrhovaného vsakovacieho zariadenia zbernej nádrže
- zdroj tepla pre účely vykurovania je navrhnutý plynový kondenzačný kotol, ako doplnkový zdroj bude krbová vložka (piecka)
- vstup na pozemok a ku stavbe je situovaný z miestnej komunikácie
- nezastavané plochy stavebného pozemku sa vhodne upraví, najmä doplnia zeleňou, ktorá sa musí založiť najneskôr do kolaudácie stavby, výnimočne pred najbližším vegetačným obdobím po kolaudácii stavby

Podmienky pre umiestnenie a realizáciu stavby:

1. Stavba bude zrealizovaná podľa overeného projektu stavby pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN ustanovení stavebného zákona. Projektová dokumentácia bude posúdená podľa zákona číslo 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Na znak overenia boli výkresy projektu opatrené pečiatkou stavebného úradu. Tento projekt stavby je stavebník povinný predložiť ku kolaudačnému konaniu.
3. Zmeny a odchýlky od schválenej projektovej dokumentácie je možné vykonať iba so súhlasom stavebného úradu za súčasného splnenia podmienok v bode 1.
4. Pri uskutočnení stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä požiarne – bezpečnostné predpisy a predpisy o ochrane zdravia.
5. Rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
6. Stavba môže byť užívaná až po kolaudácii stavby. Stavebník podá včas návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 66 stavebného zákona.
7. Stavebník je povinný v zmysle § 30 ods. 3, písm. a/ stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
8. Stavebné povolenie v zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.
9. Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle § 52 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.
10. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby u právnickej alebo fyzickej osoby nato oprávnenej.
11. Pred začatím výkopových prác musia byť všetky prípadné jestvujúce podzemné vedenia v mieste stavby vytýčené.
12. Obec Jakubany vydala súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia zo dňa 27.04.2026 pod č. j. 46/2026-39 SÚ/Ja

13. Pripomienky vyplývajúce z pripomienok dotknutých orgánov:
Plniť požiadavky uplatnené v záväzných stanoviskách a vyjadreniach dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadenia verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete:

Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP:

- vyjadrenie číslo OU-SL-OSZP-2026/000685-002 zo dňa 09.01.2026
- záväzné stanovisko číslo OU-SL-OSZP-2025/014525-002 zo dňa 09.12.2025
 - a) Z hľadiska odpadového hospodárstva – podľa dokumentácie sa všetky vzniknuté stavebné odpady a odpady z demolácie vytriedia a dočasne zhromaždia v mieste stavby pred ďalším nakladaním, a to zhodnotením, až následne sa zneškodnia.
 - b) Stavebník – pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi.
 - c) V rámci kolaudačného konania, resp. pred kolaudáciou stavby je stavebník povinný požiadať OU Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o ŽP o vyjadrenie ku kolaudácii stavby.
 - d) Z hľadiska štátnej správy a ochrany prírody a krajiny – pri realizačných prácach je potrebné dbať na minimalizáciu zásahov do životného prostredia ako aj na dodržanie platnej legislatívy.

Okresný úrad v Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor:

- stanovisko pod č. j. OU-SL-PLO-2025/006453-002 zo dňa 30.04.2025
 - a/ po realizácii výstavby, požiadať o zmenu druhu pozemku orná pôda a záhrada na zastavanú prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu a tohto stanoviska

VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice:

- stanovisko pod č. j. NPP/6277/2025 zo dňa 02.07.2025
 - a/ na vlastné náklady realizovať odberné elektrické zariadenie (ďalej len „OEZ,,), ktoré začína odbočením kábla z poistkovej skrinky smerom do ER
 - b/ dať vypracovať prvú odbornú prehliadku a skúšku (revíziu správu) na OEZ
 - c/ uzatvoriť zmluvu o združenej dodávke elektriny

PVPS, a. s., Hraničná 662/17, 058 89 Poprad:

- vyjadrenie č. P-32297/2025, O-32976/2025 zo dňa 12.12.2025
 - a/ na vodovodnej prípojke požadujeme osadiť vodomernú šachtu min. vnút. rozm. 900 x 1200 min. svetlej výšky 1500 mm, so vstupným otvorom min. rozm. 600 x 600 mm a vstupným rebrikom, poprípade plastovú min. rozm. DN 1200 mm.
 - b/ vodovodnú prípojku a montáž vodomera DN20 budú realizovať pracovníci PVPS, a. s., po uzatvorení zmluvy
 - c/ na zvýšenie tlaku vody v navrhovanej vodovodnej prípojke doporučujeme zriadiť vlastnú automatickú tlakovú stanicu
 - d/ kanalizačnú prípojku realizuje stavebník na vlastné náklady

SPP-distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava:

- záväzné vyjadrenie pod č. j. TD/KS/0312/2025/Ve zo dňa 12.12.2025
 - a/ stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení
 - b/ stavebník je povinný zrealizovať stavbu tak, aby nedošlo k poškodeniu plynárenských zariadení
 - c/ vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,5 m od obrysu VTL, plynovodu je zakázané

SÚC PSK, Levočská 25, 064 01 stará Ľubovňa:

- vyjadrenie zo dňa 02.03.2026 pod č. j. SÚCPSK-SL/01738/2026
 - a/ pred začatím prác prizvať zástupcu SÚC PSK na preberacie konanie
 - b/ vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podmieňujeme vydaním povolenia na zriadenie vjazdu z cesty, povolenia na zvláštne užívanie cesty a určením použitia dočasného dopravného značenia

Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií:

- vyjadrenie zo dňa 09.02.2026 pod č. j. OU-SL-OCDPK-2026/002441-002

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania : Bez pripomienok a námietok.

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 záväzná 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.

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 – stavebník požiadal žiadosťou zo dňa 14.04.2026 o overenie projektu.

O d ô v o d n e n i e

Obec Jakubany obdržala žiadosť stavebníka **Lukáša Šašalu, 065 12 Jakubany 12** zo dňa 14.04.2026 o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 60 ods. 1 stavebného 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,“) na stavbu „**Rodinný dom,**“ na pozemku parc. čísla KN - C 2141, 2142/2, 2143/3 v k. ú. Jakubany. Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 57 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi, ani neprimerané obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Stavba nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie.

Stavebný úrad oznámil začatie konania o stavebnom zámere dňa 23.04.2026 a dňa 21.05.2026 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Obec Jakubany vydala záväzné stanovisko pod č. j. 103/2026 zo dňa 23.01.2026 k plánovanej stavbe.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

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

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov podľa položky 59 písmena a/ 300 eur v hotovosti do pokladne Obce Jakubany.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní / správny poriadok / v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na obec Jakubany, 065 12 Jakubany. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



JUDr. Jozef Mačuga
starosta obce

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: **22. 05. 2026**

Pečiatka a podpis:



Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: