OBEC Štôla

STAVEBNÝ ÚRAD

059 37 Štôla 29

SPOLOČNY OBECNY ÚRAD

č. j. OS-172-009/2026 Štôla 25.11. 2026

VEREJNA VYHLAŠKA

R O Z H O D N U T I E

Dňa 24.08.2026 podal stavebník Dema Real s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 53653394 v zastúpení IP Poprad s.r.o., Ing. Igor Piatnica, Vodárenská 198, 058 01 Poprad, na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením v zmysle § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pre stavebný objekt **„SO 200 -Apartmanový dom- hlavný objekt“** v rámci stavby **“Apartmanový dom Jelša Štôla“** na poz. KN-C 579/8, 577/2, 578 a 579/1 k.ú. Štôla. Stavebné povolenie vydala obec Štôla pod č. OUM-90-002/2025 dňa 19.05.2025.

Obec Štôla, ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších platných právnych predpisov (pôvodný stavebný zákon) a ako príslušný správny orgán podľa § 2 písm. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobnosti z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a správny orgán podľa ust. § 5 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení zmien, preskúmal podľa ust. § 62 pôvodného stavebného zákona, § 84 odst, 6 zákona 25/2025 Z.z. Staveného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Na základe toho podľa § 68 pôvodného stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

p o v o ľ u j e

zmenu stavby pred jej dokončením pre stavbu **„SO 200 -Apartmanový dom- hlavný objekt“** v rámci stavby **“Apartmanový dom Jelša Štôla“** na poz. KN-C 579/8, 577/2, 578 a 579/1 k.ú. Štôla.

Popis stavby:

Navrhovaná zmena stavby pred jej dokončením spočíva v zmene počtu bytových jednotiek a apartmánov z 20 apartmánov a 30 bytov na 19 apartmánov a 35 bytov. Stavba je realizovaná na základe stavebného povolenia č. 19.5.2025 pod OS-90-002/2025.

./.

Hlavný stavebný objekt – apartmánový dom, je samostatne stojaca budova umiestnená v rámci riešeného areálu, ktorý bude slúžiť pre prechodné ubytovanie o množstve celkom 50 samostatných apartmánov. V návrhu novostavby je objekt riešený ako mierne architektonicky členený, obdĺžnikového pôdorysu 1.NP o celkovom maximálnom rozmere podzemných garáží **44,20m x 26,20m** v prieniku z terénom a pod terénom. Návrh rešpektuje územné danosti a možnosti technicko – architektonického riešenia. Objekt má **1 podzemné podlažie, slúžiace pre technické zabezpečenie a hlavne parkovanie osobných automobilov a 4 nadzemné podlažia + podkrovie**.

Počet parkovacích miest na 1.PP.....**23 miest**

Počet parkovacích miest na teréne.....**47 miest (3 nové parkovacie miesta)**

Celkový počet parkovacích miest k apartmánom a obchodnej prevádzke-kaviarni.....**70 miest**

Navrhovaný stav je v rozsahu i ploche 1.NP osadený v jestvujúcom teréne, v mieste pôvodnej stavby liečebne, v mierne svahovitej časti pozemku, rešpektujúci jestvujúce výškové danosti okolitých plôch a komunikácií. Prístupová rampa do 1. podzemného podlažia osadeného pod terénom, prechádza plynule a priamo od riešeného nového rozšíreného vjazdu cez vnútorné komunikácie k novej hlavnej budove. Prístup k miestu pre riešenie odpadov i prípadného zásahu požiarnej techniky je priamo z miestnej hlavnej cesty II/539 smerom k vnútornému parkovisku.

Podlažnosť: **1.PP + 1.-4.NP + podkrovie**

Počet apartmánov:

1.NP: 2
2.NP: 4
3.NP: 4
4.NP: 4
Podkrovie: 5

Počet apartmánov celkom : **19**

Počet bytov:

1.NP: 3
2.NP: 9
3.NP: 9
4.NP: 6 + 2
Podkrovie: 6

Počet bytov celkom : **35**

Počet bytov do 60 m2: **33**
Počet bytov od 60m2 – 90m2: **2**

Počet parkovacích miest na 1.PP.....**23 miest** (z toho 1 miesto imobiní)
Počet parkovacích miest na teréne v exteriéri.....**47 miest** (z toho 2 miesta imobiní, 2 elektronabíjacie stanice)
Celkový počet parkovacích miest v areáli.....**70 miest** (potrebných 70 – navyše 3 miesta oproti pôvodnému riešeniu)
Počet parkovacích miest spolu pre AD ..... **70** (z toho 3 miesta pre imobilných)

NAVRHOVANÝ STAV ZMENY

Úžitkové plochy (plochy) : (m2)

Podlažie		Balkóny, Terasy	Obytna plocha
1.PP	998,11		

1.NP	785,35	189,03	166,50
2.NP	701,43	126,89	394,31
3.NP	701,43	126,89	394,31
4.NP	702,49	126,89	403,32
Podkrovie	702,58	126,69	400,79
Spolu	**4591,39**	**696,39**	**1759,23**

Celková úžitková plocha bytov a apartm. v dome (bez balkónov):…….. **2675,20 m2**
Celková obytná plocha bytov a apartm. v dome:……..…….**1759,23 m2**
Celková úžitková obchodných prevádzok…….……..**421,86 m2**
Celková plocha balkónov a terás..... **696,3 m2**

Všetky plochy v objekte celkom:
úžitkové..... 4591,39 m2
balkóny, terasy..... 696,39 m2
zelená strecha..... 117,08 m2

Spolu všetky plochy v objekte 5404,86 m2

Celková plocha parkovísk v aparmánovom dome v garáži :…….…..…**672,11m2**
Rampa vjazdu do garáže – podlahová plocha……..**86,76 m2**

POROVNANIE PLOCH POVODNÝCH A NOVÝCH

Úžitkové plochy (plochy) : (m2)

Podlažie		Balkóny, Terasy	Obytna plocha
1.PP	998,11(998,11)		
1.NP	709,49(785,35)	264,89 (189,03)	166,50
2.NP	704,30(701,43)	126,89 (126,89)	394,31
3.NP	704,30(701,43)	126,89 (126,89)	394,31
4.NP	704,30(702,49)	126,89 (126,89)	403,32
Podkrovie	709,40(702,58)	126,69 (126,69)	400,79
Spolu	**4529,90(4591,39)**	**772,25(696,39)**	**1759,23**

Celková úžitková plocha bytov a apartm. v dome (bez balkónov):…….…**2714,73(2675,20) m2**
Celková obytná plocha bytov a apartm. v dome:……..…….……...**1759,23 m2**
Celková úžitková obchodných prevádzok…….……..**253,68(421,86) m2**
Celková plocha balkónov a terás..... **772,25(696,39) m2**

Všetky plochy v objekte celkom:
úžitkové..... 4529,90(4591,39)
balkóny, terasy.....772,25(696,39)
zelená strecha.....117,08(117,08)

Spolu všetky plochy v objekte 5419,23(5404,86) m2

Celková plocha parkovísk v aparmánovom dome v garáži :…..… ….**672,11**(bez zmeny) **m2**

Rampa vjazdu do garáže – podlahová plocha……..**86,76**(bez zmeny **m2**

Pre zmenu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude pokračovať podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom ktorú vyhotovil IP Poprad s.r.o., Ing. Igor Piatnica, Vodárenská 198, 058 01 Poprad . Tieto podklady tvoria neoddeliteľnú súčasť originálu tohto povolenia.
2. Termín na dokončenie stavby je 31.11.2028.
3. Ostatné podmienky uvedené v stavebnom povolení pod č. OUM-90-002/2025 zo dňa 19.05.2025 ostávajú v platnosti aj pre zmenu stavby pred dokončením povolenú týmto rozhodnutím. Akékoľvek zmeny môže povoliť iba príslušný stavebný úrad a pozemok musí byť využitý len na určený účel.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:
- účastníci konania si neuplatnili žiadne námietky.

Stanoviská dotknutých orgánov:
- boli skoordinované a zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov bol zaplatený vo výške 5000 € prevodom na účet obecnému úradu obce Štôla.

O d v ô v o d n e n i e

Dňa 24.08.2026 podal stavebník Dema Real s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 53653394 v zastúpení IP Poprad s.r.o., Ing. Igor Piatnica, Vodárenská 198, 058 01 Poprad, na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením v zmysle § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pre stavebný objekt „**SO 200 -Apartmanový dom- hlavný objekt“** v rámci stavby **“Apartmanový dom Jelša Štôla“** na poz. KN-C 579/8, 577/2, 578 a 579/1 k.ú. Štôla.

Obec Štôla, ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), a ako príslušný správny orgán podľa § 2 písm. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobnosti z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, týmto oznámil dňa 08.10.2026 začatie stavebného konania o zmene stavby pred jej dokončením známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, a v zmysle ust. § 61ods. 2 stavebného zákona upúštil od ústneho pojednávania.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu zmeny stavby pred jej dokončením. Stavebný úrad v konaní zisťoval najmä či dokumentácia je v súlade s platným územným plánom obce Štôla. Všetky vyjadrenia dotknutých úradov sú súhlasné. Na základe uvedeného rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie na tunajšom stavebnom úrade, ktorý rozhodnutie vydal, podľa ust. §53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení zmien a doplnkov v lehote do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na Obec Štôla, 059 37 Štôla 29.

Rozhodnutie po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosť, je preskúmateľné správnym súdom podľa príslušných ustanovení.

S úctou

Vladimír Mierka
starosta obce

Toto rozhodnutie má podľa povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu – Obce Štôla. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 25.11.2026 Zvesené dňa: 10.12.2026

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby

Doručí sa

1. Účastníci konania verejnou vyhláškou

Na vedomie

2. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
3. OÚ v Poprad – Odbor ŽP, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
4. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
5. Slovak Telekom a. s., Poštová 18, 040 01 Košice
6. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

(bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia):

7. IP Poprad s.r.o., Ing. Igor Piatnica, Vodárenská 198, 058 01 Poprad
8. Obec Batizovce, spoločný obecný úrad