



Mesto S A B I N O V

Námestie Slobody 57, 083 01 Sabinov, okr. Sabinov



č. 19651/2025 - 461/Sa

V Sabinove, dňa 26.09.2025

ROZHODNUTIE

(verejná vyhláška)

Mesto Sabinov, 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

ID stavby: 258F58
názov stavby: „Záhradná chata – novostavba “
v členení: SO 01 – Vlastný objekt – Záhradná chata
SO 02 – Žumpa
miesto stavby: Sabinov, k. ú. Sabinov
stavebné pozemky: KN-C 2195/58
stavebník: **Katarína Košibová, Mlynská 2384/3B, 083 01 Sabinov**
účel stavby: 1111 jednobytová budova
typ stavby: novostavba
identifikačné údaje
dokumentácie:
Projektant: Ing. Patrik Zákutný, 17. novembra 60, 083 01 Sabinov
Názov projektovej dokumentácie: Záhradná chata – Stavebný zámer / Projekt stavby
Dátum vyhotovenia projektovej dokumentácie: 05/2025
Stavebný dozor: Ing. Patrik Zákutný, 17. novembra 60, 083 01 Sabinov

Zoznam účastníkov konania:

1. Účastníci konania – verejnou vyhláškou
2. Katarína Košibová, Mlynská 2384/3B, 083 01 Sabinov
3. Mesto Sabinov, odd. rozvoja, výstavby a spoločný stavebný úrad, Nám. slobody 57, 083 01 Sabinov
4. SPP-distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
5. VVS a.s., závod Prešov, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
6. VSD a.s., Mlynská 31, 042 09 Košice
7. OÚ Prešov, PLO – PO, Masarykova 10, 080 01 Prešov
8. Ing. Patrik Zákutný, 17. novembra 60, 083 01 Sabinov – stavebný dozor
9. Ing. Patrik Zákutný, 17. novembra 60, 083 01 Sabinov – projektant

Podrobné údaje o stavbe:

SO 01- Záhradná chata

Predmetný objekt je situovaný na okraji k. ú. mesta Sabinov. Navrhovaná záhradná chata je jednopodlažná s obytným podkrovím bez podpivničenia o maximálnych rozmeroch 6,00 x 6,65 m. Zastavaná plocha záhradnej chaty bude **39,90 m²**. Úžitková plocha záhradnej chaty bude 1.NP – **32,10 m²**, podkrovie – **28,50 m²**. Celková úžitková plocha záhradnej chaty bude – **60,60 m²**. Obytná plocha 1. NP – **20,96 m²** a podkrovia – **22,46 m²**. Celková obytná plocha záhradnej chaty bude – **43,42 m²**. Maximálna výška stavby bude **6,55 m**. Hlavný vstup do budovy je z východnej strany a vedľajší vchod z južnej strany a západnej strany. Na 1. NP sa nachádza: zádverie – 2,4 m², technická miestnosť – 1,8 m², kuchyňa s jedálňou – 8,1 m², obývací izba – 12,8 m², schodisko – 2,5 m², kúpeľňa – 4,5 m². V podkroví sa nachádza: chodba – 3,8 m², kúpeľňa – 2,2 m², izba I – 7,8 m², izba II – 7,1 m², spálňa – 7,6 m². Objekt bude založený na základových pásoch z простého betónu C 16/20, hr. 600 mm z простého betónu. Na základové pásy sa uložia debniace tvárnice pod obvodové murivo DT 25 a pod vnútorné nosné murivo debniace tvárnice DT 20. Nosné obvodové murivo je navrhnuté z pórobetónových tvárnic YTONG hr. 250 mm. Vnútorné nosné murivo je navrhované z pórobetónových tvárnic YTONG SILKA hr. 200 mm. Deliace priečky sú z pórobetónových tvárnic YTONG hr. 100 mm. Stropná konštrukcia nad 1.NP je monolitická železobetónová hr. 150 mm. Stropná konštrukcia je navrhnutá ako sedlová krokrová konštrukcia strechy. Sklon strechy 40°. Strešná konštrukcia bude z ťažkej krytina – BRAMAC. Podlahová konštrukcia na 1.NP je navrhnutá o celkovej hrúbke 200 mm. Podlahová konštrukcia v podkroví je navrhnutá o celkovej hrúbke 150 mm. Vnútorné schodisko v objekte je navrhnuté ako železobetónové. Objekt bude vykurovaný pomocou krbu na tuhé palivo. Ako zdroj tepla môže byť navrhnuté tepelné čerpadlo vzduch-voda. Ohrev teplej vody môže byť zabezpečeným elektrickým spôsobom. Likvidovanie splaškových vôd bude prostredníctvom navrhovanej žumpy – 12 m³. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvedené pomocou dažďovej kanalizácie zaústené do dažďovej akumuláčnej nádoby a bezpečnostný prepad z nádrže bude riešený do navrhovaného vsakovacieho objektu. Vodovodná prípojka je riešená napojením z existujúcej studne na pozemku stavebníka. Objekt bude napojený na verejnú elektrickú sieť z existujúcej elektrickej skrinky na pozemku stavebníka.

Záhradná chata v meste Sabinov - novostavba bude umiestnená:

- 5,000 m** od hranice s pozemkom KN-C p. č. 2195/53 k. ú. Sabinov
- 8,850 m** od hranice s pozemkom KN-C p. č. 2195/59 k. ú. Sabinov
- 24,020 m** od hranice s pozemkom KN-C p. č. 2195/84 k. ú. Sabinov
- 5,020 m** od hranice s pozemkom KN-C p. č. 2195/57 k. ú. Sabinov

02 – SO 02 Žumpa

Jedna sa o 12 m³ podzemný železobetónový objekt, napojený na kanalizačnú prípojku objektu, slúžiaci na zachytenie splaškových vôd z navrhovanej záhradnej chaty. Navrhovaný rozmer žumpy – 4x 2,4 x 1,65m.

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:

- Mesto Sabinov, Námestie slobody 57 , 083 01 Sabinov, Záväzné stanovisko pod č. 356/2025/SU, 18706/2025 zo dňa 29.05.2025
- Mesto Sabinov, Námestie slobody 57 , 083 01 Sabinov, Súhlas k stavbe MZZ ovzdušia pod č. 1171/2025/SU-Ce zo dňa 25.06.2025
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Vyjadrenie k stavebnému zámeru pod č. 108017/2025/O zo dňa 31.07.2025
- SPP-distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, záväzné vyjadrenie k stavebnému zámeru pod č. TD/NS/0500/2025/Uh zo dňa 16.06.2025
- Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor , rozhodnutie pod č. OU-PO-PLO1-2025/058385-003 zo dňa 11.08.2025

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
2. Pri uskutočňovaní stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
4. Stavba sa bude uskutočňovať svojpomocne.
5. Odborný dozor nad uskutočnením stavby bude vykonávať Ing. Patrik Zákutný, 17. novembra 60, 083 01 Sabinov, ktorý má na to potrebnú kvalifikáciu.
6. Pre stavbu sa môžu používať iba výrobky, ktoré majú také vlastnosti, že je zabezpečená hospodárnosť výstavby, požiadavky na ochranu zdravia.
7. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách sa zakazuje.
8. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
9. Stavebník je povinný dodržať pri výstavbe všetky platné STN a bezpečnostné predpisy vzťahujúce sa na uskutočňovanú stavbu.
10. Stavebník je povinný pred začatím zemných prác požiadať jednotlivých správcov inžinierskych sietí o ich vytýčenie a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.
11. Stavebník je povinný dodržať podmienky protipožiarneho zabezpečenia stavby, ktoré vypracoval špecialista PO Ing. Beáta Hriňáková a statické posúdenie stavby, ktoré vypracoval Ing. Vladimír Tkáč.
12. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 62 stavebného zákona len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
13. Vlastník stavby musí dodržiavať povinnosti vlastníka stavby podľa § 45 stavebného zákona.

14. 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. Mesto Sabinov, Námestie slobody 57 , 083 01 Sabinov, Záväzné stanovisko pod č. 356/2025/SU, 18706/2025 zo dňa 29.05.2025**
- Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydanie záväzného stanoviska Mesta Sabinov predložiť Mestu Sabinov, Mestskému úradu v Sabinove každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
- B. SPP distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, záväzné vyjadrenie k stavebnému zámeru pod č. TD/NS/0500/2025/Uh zo dňa 16.06.2025**
- SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete a dotknutá právnická osoba súhlasí s vydaním Rozhodnutie o stavebnom zámere bez pripomienok.
- C. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Vyjadrenie k stavebnému zámeru, pod č. 108017/2025/O zo dňa 31.07.2025**
- V zmysle § 23 Zákona č. 442/2002 Z. z. (Zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach) je vlastníkom nehnuteľnosti na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu. Vzhľadom na uvedené s odvádzaním odpadových vôd do vlastnej žumpy súhlasíme iba do doby vybudovania verejnej kanalizácie v záujmovej lokalite obce.
- D. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor , rozhodnutie pod č. OU-PO-PLO1-2025/058385-003 zo dňa 11.08.2025**
- Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu, schválenej v bode III. tohto rozhodnutia a nenarušovať ucelenosť okolitých honov.
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu odňatú týmto rozhodnutím až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
 - Vyznačiť stabilné hranice pozemku určeného pre stavbu investičného zámeru, podľa geometrického plánu alebo projektovej dokumentácie.
 - Dodržať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej nepoľnohospodárskom použití vyplývajúce z ustanovenia § 12 cit. zákona o ochrane pôdy.
- E. Mesto Sabinov, Námestie slobody 57 , 083 01 Sabinov, Súhlas k stavbe MZZ ovzdušia pod č. 1171/2025/SU-Ce zo dňa 25.06.2025**
- Stavba zdroja musí byť realizovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie a údajov uvedených v tomto súhlase.
 - Každá zmena stavby zdroja pred dokončením stavby s dopadom na ovzdušie voči predloženej projektovej dokumentácii k tomuto súhlasu musí byť prerokovaná a schválená tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.
 - Na trvalé užívanie malého zdroja je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie súhlasu podľa § 26 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane ovzdušia a predložiť:
 - a) podklady podľa prílohy č. 6 bod č. 5 zákona o ochrane ovzdušia,
 - b) preukázať vykonávacím projektom (rez, pohľad) a potvrdením o preskúšaní komína

- Prevádzkovateľ je povinný dodržať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa prílohy č. 9 v štvrtom a piatom bode vyhlášky č. 248/2023, kde je určená najnižšia výška komína alebo výduchu a poloha ústia komína alebo výduchu a ich prevýšenie nad strechou.

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 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 podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 150 € za stavebný zámer bol zaplatený dňa 29. 07. 2025.

ODÔVODNENIE

Katarína Košibová, Mlynská 2384/3B, 083 01 Sabinov, podala dňa 21.07.2025 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „Záhradná chata - Novostavba“ na pozemku KN-C parc. č. 2195/58 kat. územie Sabinov. Oznámením zo dňa 05.08.2025 pod č. 19651/2025-461/Sa stavebný úrad podľa § 15 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov ďalej len (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súlade s § 51 stavebného zákona oznámil začatie konania o stavebnom zámere, v zmysle § 53 ods. 1 stavebného zákona nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnou obhliadkou a predvolal podľa § 53 ods. 3 známych účastníkov konania na deň 02.09.2025 o 9:00. Do konania neboli vznesené žiadne námietky ani pripomienky účastníkov konania.

Navrhovateľ k stavebnému zámeru predložil nasledovné doklady: žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere, potvrdenie o zaplatení správneho poplatku, list vlastníctva, kópiu katastrálnej mapy, projektovú dokumentáciu, zmluva o uzavretí budúcej zmluvy, súhlas k stavbe malého zdroja znečisťovania ovzdušia pod č. 1171/2025/SU-Ce zo dňa 25.06.2025, rozhodnutie Okresného úradu Prešov, pozemkový a lesný odbor pod č. OU-PO-PLO1-2025/058385-003 zo dňa 11.08.2025, záväzné stanovisko mesta Sabinov pod č. 356/2025/SU, 18706/2025 zo dňa 29.05.2025, záväzné vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. pod č. TD/NS/0500/2025/Uh, vyjadrenie k stavebnému zámeru Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. závod Prešov pod č. 108017/2025/O zo dňa 31.07.2025.

Stavebný úrad v uskutočnenom preskúmal žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 57 stavebného zákona a zistil, že umiestnením, uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a stavba je v súlade s územným plánom mesta Sabinov. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

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 výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované do vlastných rúk podľa § 24 a nasl. Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona

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 Mesto Sabinov, Námestie slobody 57 , 083 01 Sabinov, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ondirko

Ing. Stanislav Ondirko

vedúci oddelenia

rozvoja, výstavby a spoločný stavebný úrad

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

Vyvesené dňa 26.9.2025

Zvesené dňa

Pečiatka, podpis

MESTO SABINOV
Mestský úrad 33
083 01 Sabinov

Pečiatka podpis