



Mesto svetového dedičstva

Mesto Banská Štiavnica  
Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica

Vaša značka:  
Naša značka: 1446/2024/Výst.  
Vybavuje: Ing. arch. Melicherčík  
Tel.: 045/6949603  
E-mail: jakub.melichercik@banskastiavnica.sk  
Dátum: 17.5.2024

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTIE O POVOLENÍ ZMENY STAVBY PRED JEJ DOKONČENÍM

Stavebný úrad Mesto Banská Štiavnica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), preskúmal žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením, ktorú dňa 7.2.2024 podal

**Schemnitz Properties s. r. o., IČO 55672442, Andreja Kmeťa 17, 969 01 Banská Štiavnica,  
ktorého zastupuje Dávid Augustín, Gercenova 29, 851 01 Bratislava-Petržalka a  
Ing. arch. Peter Mravec, Strieborná 3, 969 01 Banská Štiavnica**

(ďalej len "stavebník"), a na základe tohto preskúmania podľa § 68 stavebného zákona

**p o v o ľ u j e**

zmenu stavby

### MEŠTIANSKY DOM - GARÁŽ Banská Štiavnica súp. č. 135, Nozámocká 6

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 2378, 2379 v katastrálnom území Banská Štiavnica, v tomto rozsahu:

- Jedná sa o rekonštrukciu domu so zmenou aj pôvodne povolenej garáže.
- Rodinný dom na parcele CKN 2378, má celkovú úžitkovú plochu 523,7m<sup>2</sup>, (skladá sa z podlaží: prízemie, poschodie, podkrovie 1 a podkrovie 2), počet izieb celkovo 12. Stavba je murovaná murovaná stavba. Úžitkové plochy: prízemie-86,3m<sup>2</sup>, poschodie-184,6m<sup>2</sup>-5 izieb, podkrovie 1-201,5m<sup>2</sup>-7 izieb a podkrovie 2 (kde je apartmán) -51,3m<sup>2</sup>-1 izby.
- Stavebník zabezpečí, aby bol v rámci realizácie doriešený detail: odvetranie strechy a pri žľabe - ukončeníach strechy aj na hrebeni, (riešenie bude navrhnuté, v zmysle STN 731901, (s funkčnou skladbou konštrukciou strechy a odvetrávanej medzery v zmysle príslušných ustanovení).
- Objekt je napojený na siete pôvodnými prípojkami na vodu, kanalizáciu, elektriku.
- Vykurovanie objektu bolo pôvodne zabezpečené tepelným čerpadlom, čo stavebník preukáže pri rekonštrukcii.
- Úžitková plocha garáže je 81,8m<sup>2</sup>.
- Súčasťou výstavby je aj riešenie spevnených plôch.
- Súčasťou by mala byť aj pôvodná asanácia pôvodného záhradného objektu v zmysle PD, na rohu parc. č.: C:2378.

#### Členenie stavby:

- SO 01 - STAVBA GARÁŽOVÉHO OBJEKTU
- SO 02 – OPLOTENIE, ZÁHRADNÉ ÚPRAVY
- SO 03 – REKONŠTRUKCIA OBJEKTU

**Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie záväzné podmienky:**

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval, zodp. projektant: Ing. arch. Peter Mravec, Strieborná 3, 969 01 Banská Štiavnica, reg. č. 0275 AA a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba vrátane povolenej zmeny bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavbnisku.
5. Pri uskutočňovaní 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.
6. Pri kolaudácii je nutné, aby stavebník preukázal dostatočný počet parkovacích miest pre predmetný objekt, určený v zmysle príslušných noriem a zákonov a iných vykonávacích predpisov.
7. Predísť znečisteniu okolitých verejných priestranstiev samotnou výstavbou a pri možnom znečistení ich stavebník očistí na vlastné náklady.
8. Hlučné stavebné úpravy nevykonávať v dobe miestne určeného nočného klúdu.
9. Všetky vzniknuté škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku spôsobené výstavbou stavebník musí nahradiť v zmysle osobitých predpisov a zákonov.
10. Pred zahájením prác je potrebné vytýčiť skutočnú polohu existujúcich podzemných inžinierskych sietí a dodržať ich ochranné pásma.
11. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky, na základe výberového konania. Stavebník do dvoch týždňov po výberovom konaní oznámi stavebnému úradu vybraného zhotoviteľa.
12. Začatie realizácie stavby je stavebník povinný, vopred oznámiť v zmysle § 66 ods. 3 písmeno h/ stavebného zákona na príslušnom stavebnom úrade.
13. Stavebník je povinný stavbu označiť a zabezpečiť v súlade s § 43i stavebného zákona.
14. Stavebník zabezpečí, aby sa na stavbe viedol stavebný denník.
15. Dodržiavať príslušné ustanovenia §43d a e Stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
16. Dodržať všetky pôvodné podmienky stavebného povolenie, zo dňa 13.9.2019 ,pod č.sp. 2287/2019/Výst. ktoré sa neaktualizovali podmienkami vydanými k predmetnému súčasnému rozhodnutiu zmeny stavby pred dokončením.
17. Ku kolaudácii predmetnej stavby stavebník doloží revíziu správ bleskozvodu aj s PD skutočného vyhotovenia.
18. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, č.S-PUSR-000462/2024/IVA, 31.02.2023
  1. Na uličnej fasáde nahradiť centrálné situované okno dverami v zmysle výsledkov architektonicko-historického výskumu. Nové dvere navrhnuť ako kópiu historickej výplne na základe dobových fotografií - návrh a výrobné výkresy pred realizáciou predložiť KPÚ Banská Bystrica.
  2. Veľkosť a tvar navrhovaných otvorov na 1 NP dvorovej prístavby bude upresnená na kontrolnom dni po odstránení omietok z fasády. Vylúčiť zásahy do historických murív.
  3. V priebehu prác na obnove pravidelne zvolávať kontrolné dni s účasťou KPÚ Banská Bystrica - každé dva týždne, resp. podľa dohody s KPÚ Banská Bystrica.
  4. Začiatok prác a predpokladané ukončenie prác nahlásiť na KPÚ Banská Bystrica písomne 7 dní vopred.

5. Každú zmenu projektovej dokumentácie posudzovanej v tomto záväznom stanovisku je vlastník povinný prerokovať s KPÚ Banská Bystrica.
19. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor pozemkový a lesný, č. OU-ZH-PLO1-2024/007115-006, 07.05.2024
    1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemku a porastom samonáletu drevín.
    2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie, jej uložením a rozprestretím po nezastavanej časti poľnohospodárskeho pozemku C-KN č. 3305/1 v množstve 12,9 m<sup>3</sup> v k. ú. Banská Štiavnica.
    3. Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2 zákona je potrebné požiadať o vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na základe kolau-dačného rozhodnutia a tohto stanoviska. Žiadateľ požiada o zmenu druhu pozemku Okresný úrad Banská Štiavnica, katastrálny odbor, Križovatka 4, Banská Štiavnica. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Banská Štiavnica, katastrálny odbor, Križovatka 4, Banská Štiavnica.
  20. Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, ŠS OH, č. OU-BS-OSZP-2024/000501-002, 14.03.2024
    1. S odpadmi vzniknutými pri realizácii stavby sa musí nakladať v súlade s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve, dodržiavať príslušné ustanovenia zákona o odpadoch a ostatných vykonávacích predpisov a súvisiacich právnych noriem.
    2. Dočasné zhromažďovanie odpadov vzniknutých pri realizácii stavby do doby ďalšieho nakladania s nimi je možné len na pozemkoch, ku ktorým má stavebník vlastnícke resp. iné právo k tomu ho oprávňujúce.
    3. So stavebnými odpadmi je potrebné nakladať v súlade s § 77 zákona o odpadoch a s vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.
    4. Vzniknuté odpady sa musia odovzdať na zhodnotenie resp. zneškodnenie len subjektom oprávneným na túto činnosť.
    5. Pri kolaudácii je potrebné predložiť doklady o odovzdaní odpadov na zhodnotenie resp. zneškodnenie oprávneným subjektom.
  21. Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, OPaK, č. OU-BS-OSZP-2023/000506-002, 14.03.2024
    1. Pozemok, na ktorom sa navrhuje činnosť sa nachádza v Chránenej krajinskej oblasti Štiavnické vrchy, v ktorej podľa §18 zákona o ochrane prírody platí druhý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny a preto sa na navrhovanú činnosť vzťahujú povinnosti uvedené v § 13 zákona o ochrane prírody.
    2. Výrub drevín (stromy a kry) možno vykonať len na základe súhlasu orgánu ochrany prírody v zmysle § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody (v tomto prípade Mesto Banská Štiavnica), ktorý orgán ochrany prírody vydá na základe žiadosti žiadateľa resp. stavebníkov. Žiadosť musí obsahovať náležitosti uvedené v § 82 ods. 1 a 2 zákona o ochrane prírody a náležitosti uvedené v § 22 ods. 8 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 170/2021, ktorou sa vykonáva zákon 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“).
    3. Pri úprave okolia a sadových úpravách použiť rastliny a dreviny vhodné pre dané stanovište, odporúčame zvážiť výber druhov, ktoré nepredstavujú riziko vzniku alergénov.
    4. V zmysle zákona č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a zmene a doplnení niektorých zákonov, je zakázané invázne druhy drevín a krov ich držať, prepravovať, dovážať, pestovať, rozmnožovať, obchodovať s nimi. Vlastník, správca, užívateľ pozemku je povinný sa starať o pozemok tak, aby nedochádzalo k rozšíreniu týchto druhov na jeho pozemku a v prípade výskytu invázných druhov je povinný ich odstraňovať. Zoznam invázných nepôvodných druhov rastlín je uvedený v nariadení vlády SR č. 449/2019 Z. z., ktorým sa vydáva zoznam invázných nepôvodných druhov vzbudzujúcich obavy Slovenskej republiky.
    5. Zabezpečiť primeranú ochranu drevín v nadväznosti na § 47 zákona o ochrane prírody a § 22 ods.4 vyhlášky.
    6. Plochy narušené stavebnou činnosťou zrekultivovať a pri prípadnom zatrávení použiť len pôvodné druhy tráv a bylín tak, aby sa priblížilo k pôvodnému lúčnemu zloženiu spoločenstva.
    7. Nerozširovať záber plôch navrhnutých na výstavbu nad rámec vymedzený v predloženej projektovej dokumentácii.
    8. V prípade blízko sa vyskytujúcich drevín, ktoré zostávajú zachované (aj na susedných pozemkoch), postupovať pri stavebných a výkopových prácach tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí týchto drevín.
    9. Stavebník môže navrhované stavebné práce vykonávať v čase, kedy v objekte nedochádza k hniezdeniu a rozmnožovaniu vyskytujúcich sa chránených živočíchov a nejde ani o miesto ich odpočinku.

**Odôvodnenie:**

Dňa 7.2.2024 podal stavebník žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie. Zmena stavby sa dotýka stavby, na ktorú stavebný úrad vydal stavebné povolenie dňa 13.9.2019 pod č.sp. 2287/2019/Výst.

K predmetnému konaniu boli v rámci konania doložené doklady:

- PD
- Splnomocnenie
- Vyjadrenia dotknutých orgánov
- Doklad o zaplatení správneho poplatku

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej zmeny stavby. Zároveň stanovil lehotu 5.4.2024, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že realizáciou zmeny alebo jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, č.S-PUSR-000462/2024/IVA, 31.02.2023
- Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, č. S-PUSR-001886/2024, 07.03.2024
- Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor pozemkový a lesný, č. OU-ZH-PLO1-2024/007115-006, 07.05.2024
- Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, ŠS OH, č. OU-BS-OSZP-2024/000501-002, 14.03.2024
- Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, OPaK, č. OU-BS-OSZP-2023/000506-002, 14.03.2024
- Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, ŠS OO, č. OU-BS-OSZP-2023/000504-002, 15.02.2024
- Okresný úrad Banská Štiavnica, Odbor ŽP, ŠVS, č. OU-BS-OSZP-2023/000505-002, 20.03.2024
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari na Hronom, č. ORZH-ZH1-2024/000081-002, 08.03.2024

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Projektová dokumentácia zmeny stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na zmenu stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- Schemnitz Properties s. r. o., Mesto Banská Štiavnica, SM, Ing. arch. Peter Mravec, Mária Radová, Matúš Gajdúšek, Scharffenberg, s.r.o.

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

**Upozornenie:**

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa zo zmenou stavby nezačne do doby platnosti pôvodného stavebného povolenia.

So zmenou stavby nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

**Poučenie o odvolaní:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavby Banská Bystrica v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, podaním odvolania na Mesto Banská Štiavnica, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica.

Mgr. Nadežda Babiaková  
primátorka mesta

**Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.**

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

**Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. a ods. 1 vo výške 50.00 € bol zaplatený dňa 7.2.2024.

**Doručí sa:**

účastníci (doručenky)

Schemnitz Properties s. r. o., Andreja Kmeťa súp. č. 129/17, 969 01 Banská Štiavnica

Dávid Augustín, Gercenova 29, 851 01 Bratislava-Petržalka

Mesto Banská Štiavnica, SM, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica

Ing. arch. Peter Mravec, Strieborná 3, 969 01 Banská Štiavnica

Mária Radová, 1. mája 16, 969 01 Banská Štiavnica

Matúš Gajdúšek, Novozámocká 12, 969 01 Banská Štiavnica

Scharffenberg, s.r.o., Kaplinská 5, 831 06 Bratislava

dotknuté orgány

Okresný úrad Banská Štiavnica, odbor starostlivosti o životné prostredie, Križovatka 4, 969 01 Banská Štiavnica

KPÚ Banská Bystrica, Lazovná 8, 975 65 Banská Bystrica

Mesto Banská Štiavnica, cestný správny orgán, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica

Okresné riaditeľstvo HaZZ, SNP 127, 965 01 Žiar nad Hronom

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

StVPS,a.s., Závod 06 Zvolen, Žiar nad Hronom, SNP 125, 965 01 Žiar nad Hronom

SPP-D, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava

SSD, a.s., Pri Rajčianke súp. č. 2927/8, 010 47 Žilina

Obvodný bankský úrad, 9.mája 2, 974 01 Banská Bystrica

Okresný úrad, odbor pozemkový a lesný, Nám. Matice slovenskej 8, 965 01 Žiar nad Hronom

Mesto Banská Štiavnica, SS OO, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica

a/a

Mestský úrad Banská Štiavnica – odd. výstavby, ÚP a ŽP

Za správnosť zodpovedá: Ing. Zuzana Kladivíková

