

# O B E C K A M E N I C A

Obecný úrad Kamenica č. 401, 082 71

Č.j. Ka –2020/273-OcÚ/364-SOcÚ/FM

V Kamenici, dňa 30.12.2020

Vybavuje: Ing. Filipová.

☎051/4881172, 0917 326 639

**VEC: AAK rekrea, s.r.o., Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves**

- žiadosť o povolenie zmeny užívania stavby spojenou so zmenou stavby objektu  
„Pioniersky tábor-Potoky (Centrálny objekt č.1)“ s. č. 570 na „Hotel Lúčka Potoky“

## S T A V E B N É P O V O L E N I E

Verejná vyhláška

**AAK rekrea, s.r.o., Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves**, podala dňa **07.10.2020** žiadosť o vydanie povolenia na zmenu užívania stavby spojenou so zmenou stavby objektu „Pioniersky tábor-Potoky (Centrálny objekt č.1)“ s. č. 570 na „Hotel Lúčka Potoky“, na pozemku parc. č. KN-C 1479, katastrálne územie **Kamenica**.

Obec Kamenica, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania postupom podľa § 60, § 61 a § 85 ods.2) stavebného zákona, oznámením zo dňa **22.10.2020** a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto:

Zmena stavby objektu „Pioniersky tábor-Potoky (Centrálny objekt č.1)“ s. č. 570 na „Hotel Lúčka Potoky“, na pozemku parc. č. **KN-C 1479**, katastrálne územie **Kamenica** sa podľa § 66 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

**p o v o ľ u j e.**

**Na uskutočnenie zmeny stavby sa určujú tieto podmienky:**

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval **Ing. Ľudovít Kessler, Popradská 3, 080 01 Prešov**, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemožno urobiť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Objekt sa nachádza mimo zastavanej časti obce Kamenica na parcele číslo KN-C 1479. Projekt rieši zmenu užívania stavby objektu pionierskeho tábora (Centrálny objekt č. 1) na hotel. Stavba je situovaná v súlade s ÚPO na severo – západnom okraji obce Lúčka v časti Potoky, k . ú. Kamenica.
3. Jestvujúca budova je v spodnej časti trojpodlažná, ktorá má čiastočný suterén a dve nadzemné podlažia. V suterénnych priestoroch sa nachádza byt a celkové zázemie pre prevádzku hotelovej a ubytovacej časti prevádzky. Strecha je sedlová s malým spádom s vonkajšími zvodmi dažďovej vody. Je obdĺžnikového pôdorysu s orientáciou v smere juh – sever.
4. Hlavný vchod do budovy je na východnej strane a zásobovanie bude na západnej strane objektu. Z prevádzkového hľadiska môžeme objekt rozdeliť na dve časti: spodná časť je určená na stravovanie a služby, horná časť je určená na ubytovanie. Horná časť objektu je dvojpodlažná, ktorá po určitých moduloch výškovo skáče, prispôbuje sa svahovitému terénu.

☎ 051/4573121

Internet:

E-Mail:

FAX - 051/4573121

marta.filipova@lipany.sk

**Hotel Lúčky Potoky – nový stav obsahuje: Suterén (úžitková plocha 230 m<sup>2</sup>): Zázemie hotela:**

závetrie, zádverie, 6 x chodba, mangel – žehliareň, kotolňa, šatňa – ženy, sprcha – WC ženy, šatňa – muži, WC muži, práčovňa, sklad špinavého prádla, výťah, hrubá príprava zeleniny, sklad zeleniny, sklad nápojov, schodisko, dielňa údržby, sklad čistiacich prostriedkov, sklad čistého prádla, chladiace boxy, suchý sklad, inventár. **Služobný byt:** zádverie, kúpeľňa, kuchyňa, obývací izba a spálňa. **Prízemie (úžitková plocha 520 m<sup>2</sup>):** Reštauračná časť: vstupná hala, recepcia, 4 x chodba, WC, WC muži, WC ženy, reštaurácia, bar, zázemie baru, stolový výťah, terasa, schodisko, kuchyňa, príručný sklad, sklad odpadu, denná miestnosť, WC, schodisko a ekonomat. **Hotelová časť:** kancelária, sklad prádla, izba č. 1, kúpeľňa + WC, 6 x balkón, izba č. 2, kúpeľňa + WC, izba č. 3, kúpeľňa + WC, izba č. 4, kúpeľňa + WC, predsieň, izba č. 5, WC, kúpeľňa, požiarne schodisko, izba č. 6, kuchyňa, kúpeľňa, WC, 2 x izba, balkón a chodba. **Poschodie (úžitková plocha 510 m<sup>2</sup>):** Reštauračná časť: schodisko, chodba, sála č. 1, strojovňa výťahu, stolový výťah, chodba, loggia, príprava a roznos stravy, sála č. 2, sklad – chladnička, ekonomat, sklad čistého prádla, WC muži a WC, ženy. **Hotelová časť:** sklad špinavého prádla, chodba, izba č. 1, kúpeľňa + WC, balkón, izba č. 2, kúpeľňa + WC, balkón, izba č. 3, kúpeľňa + WC, balkón, izba č. 4, kúpeľňa + WC, balkón, predsieň, izba č. 5, WC, kúpeľňa a balkón.

**Zastavaná plocha objektu je 640 m<sup>2</sup>.**

5. Strecha bude pôvodná pultová.
6. Výška stavby bude max. +9,974 m od ± 0,00 m.
7. Prístup na pozemok a k hotelu bude jestvujúci, z miestnej komunikácie parc. č. KN-C 1474, k. ú. Kamenica a vnútroareálovej komunikácie.
8. Priestory budú napojené na jestvujúce inžinierske siete – kanalizačná prípojka existujúca, areál je zásobovaný vodou z vlastného existujúceho vodojemu (vodovodná prípojka bude doriešená samostatne), elektrická prípojka je existujúca. Plynová prípojka je riešená samostatne.
9. Odvádzanie dažďových vôd zo stavby bude zrealizované žľabmi a zvodmi na vlastný pozemok resp. do miestneho potoka, pričom tieto vody nesmú spôsobovať škody na susedných nehnuteľnostiach. Objekt bude zabezpečený bleskozvodnou sústavou.
10. Pri uskutočňovaní zmeny stavby treba dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti pri práci a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
11. Rešpektovať záväzné stanovisko ORHaZZ, Požiarnická 1, 080 01 Prešov, zo dňa 18.12.2020, č. ORHZ-PO-2020/001481-005, mjr. Ing. Dvorščáková, PhD.:

V ASR časť ELI, nie je riešený priestor, z ktorého sa elektrická energia – CENTRAL STOP – vypne v prípade požiaru, prístupný z vonkajšieho priestoru, z priestoru chránenej únikovej cesty, vnútornej alebo vonkajšej zásahovej cesty, príp. z priestoru trvalej obsluhy (je umiestnený v kuchyni a v kotolni), čo je v rozpore s § 4 písm. k) zákona 314/2001 a čl. 4.3.4. STN 92 0203. **Uvedené je potrebné doriešiť najneskôr do doby kolaudačného konania.**

12. Rešpektovať podmienky vyjadrenia OÚ životné prostredie, štátna vodná správa, Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov, zo dňa 10.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002849-002, D. Urda:

1. K samotnej rekonštrukcii objektu SO 01 Hotel Lúčka Potoky nemáme pripomienky.
2. Odvádzanie splaškových vôd je cez existujúcu kanalizačnú prípojku DN 200 o dĺžke 23 m. Podľa § 52 ods. 1 písm. k) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990

Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) kanalizačná prípojka nie je vodnou stavbou.

3. Odvádzanie zrážkových vôd je podľa popisu v technickej správe existujúcimi zvodmi do miestneho potoka alebo vsakovaní na príľahlom pozemku. V projektovej dokumentácii žiadame spresniť odvádzanie zrážkových vôd (do miestneho potoka alebo na terén), prípadne ak sú zrážkové vody odvádzané do potoka ako aj na terén, doplniť ich množstvo a presne určiť miesto vypúšťania do potoka ako aj miesto a technické riešenie odvádzania zrážkových vôd na terén.

4. V projektovej dokumentácii sa uvádza, že – riešený objekt je v súčasnosti zásobovaný vodou z existujúceho areálového vodovodu, ktorý je napojený na vlastný zdroj pitnej vody – vodojem o objeme 20 m<sup>3</sup>. Legalizácia zdroja pitnej vody bude riešená v samostatnej PD, preto žiadame o predloženie samostatného projektu vodného zdroja (objekt SO 02 Vodovodná prípojka) ako aj stavebného a kolaudačného povolenia a povolenia na odber vôd pre vodný zdroj, prípadne iných dokladov potrebných k zaujatiu nášho stanoviska.

5. Doplnenú projektovú dokumentáciu, prípadne samostatnú dokumentáciu pre vodný zdroj a riešenie odvádzania zrážkových vôd žiadame predložiť na posúdenie.

13. Rešpektovať podmienky vyjadrenia OÚ životné prostredie, ŠSOPaK, Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002946-002, PhDr. I. Sakeráková

Stavbu je možné realizovať za dodržania nasledujúcich podmienok:

- v prípade že, v rámci stavby bude potrebné odstrániť prekážajúce dreviny alebo krovie rastúce mimo lesa, je stavebník povinný postupovať podľa § 47 zákona OPaK. Výrub dreviny možno vykonať len po vyznačení výrubu dreviny a po právoplatnosti súhlasu na výrub drevín. O súhlas na výrub drevín je potrebné požiadať príslušný orgán štátnej ochrany prírody a krajiny.
- výruby drevín spojené s realizáciou projektu realizovať v mimovegetačnom období (od 1.10. do 31.3. kalendárneho roka).

14. Rešpektovať podmienky vyjadrenia OÚ životné prostredie, ŠSOH Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002947-002, Ing. Jana Štieberová:

1. So vznikajúcim odpadom nakladať v zmysle zákona o odpadoch, vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov.

2. V rámci priestorov stavby a pri prevádzke stavby vytvoriť vhodné priestory na utriedené zhromažďovanie odpadov podľa druhov, označovať ich určeným spôsobom a nakladať s nimi v súlade so zákonom o odpadoch.

3. Prednostne zabezpečiť zhodnotenie odpadov pred ich uložením na skládku odpadov.

4. Odovzdať odpady len osobne oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám.

5. Ku kolaudácii stavby predloží pôvodca odpadu na Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými druhmi odpadov, ktoré vznikli pri stavebných prácach a zmluvné zabezpečenie odpadov z prevádzky stavby.

15. Rešpektovať podmienky vyjadrenia OÚ životné prostredie, ŠSOO Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002945-002, PhDr. I. Sakeráková.

V prípade inštalovania zdroja znečisťovania ovzdušia (plynového kotla) do 300kW je povolenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia v zmysle § 27 zákona o ovzduší v kompetencii obce, na ktorej území sa zdroj nachádza. V prípade inštalovania zdroja znečisťovania ovzdušia nad 300 kW je povolenie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia v zmysle § 26 zákona o ovzduší v kompetencii OÚ, odboru starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 85, 083 01 Sabinov.

16. Pri uskutočňovaní zmeny stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku a taktiež je nutné dodržiavať platné predpisy, najmä ustanovenia stavebného zákona.
17. 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.
18. Zmena stavby bude dokončená najneskôr do **31.12.2026**.
19. Zmenu stavby bude uskutočňovať stavebník dodávateľsky. Dodávateľ bude **Andrej Kravec – KRAMONT, Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves**.
20. Pracovné činnosti, ktoré súvisia s uskutočňovaním stavby a majú rozhodujúci význam pre ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe môžu vykonávať iba osoby, ktoré sú na to oprávnené v zmysle § 45 stavebného zákona.
21. Pre stavbu je možné používať iba výrobky, ktoré svojimi vlastnosťami zabezpečia hospodárnosť výstavby a požiadavky na ochranu zdravia.
22. So schválenými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
23. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Zmena stavby povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil.
24. Stavebník je povinný dodržať pri výstavbe všetky platné STN a bezpečnostné predpisy vzťahujúce sa na uskutočňovanú stavbu.
25. Stavebník je povinný pred začatím zemných prác požiadať jednotlivých správcov inžinierskych sietí o ich vytýčenie a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.
26. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, a taktiež pri uskutočňovaní zemných prác dodržiavať ustanovenie § 48 stavebného zákona.
27. Zmenu v projektovej dokumentácii môže tunajší stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
28. Stavebník je povinný oznámiť tunajšiemu úradu do 15 dní pred dokončením stavby, kedy bude stavba pripravená na uvedenie do trvalej prevádzky / užívania / a požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia, súčasne priložiť k žiadosti schválený projekt s prípadnými schválenými zmenami.
29. Stavebník je povinný podľa § 66, ods. 2, písmena h.) stavebného zákona bezodkladne písomne oznámiť stavebnému úradu začatie zmeny stavby.
30. Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzná aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

31. Po uplynutí lehoty na odvolanie je potrebné sa dostaviť na stavebný úrad za účelom vyznačenia právoplatnosti rozhodnutia.

32. *Odpad vznikajúci pri zmene stavby, likvidovať prostredníctvom oprávnenej osoby. Doklad o likvidácii odpadu stavebník **predloží pri kolaudácii stavby.***

#### **Námietky účastníkov konania:**

Z účastníkov konania neboli vznesené námietky a pripomienky.

### **O d ô v o d n e n i e**

Navrhovateľ: AAK rekrea, s.r.o., Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves, podala dňa 07.10.2020 na tunajší stavebný úrad žiadosť o povolenie na zmenu užívania stavby spojenou so zmenou stavby objektu „Pioniersky tábor – Potoky (Centrálny objekt č. 1)“, s.č. 570 na „Hotel Lúčka Potoky“ na pozemku parc. č. KN-C 1479, katastrálne územie Kamenica. K žiadosti predložila 2 x PD, list vlastníctva, kópiu z katastrálnej mapy, stanovisko ORHaZZ Prešov, stanovisko OÚ životného prostredia ŠSOH, ŠSOO, ŠVS a ŠSOPaK Sabinov.

Oznámením zo dňa 22.10.2020 stavebný úrad podľa § 85 ods.2 stavebného zákona konanie o zmene užívania stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby a oznámil verejnou vyhláškou začatie stavebného konania a vykonal dňa 26.11.2020 o 09.00 hod. ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných tech. požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Z účastníkov konania neboli vznesené námietky a pripomienky.

Z dotknutých orgánov a organizácií sa vyjadrili:

- ORHaZZ Prešov – stanovisko zo dňa 18.12.2020, č. ORHZ-PO-2020/001481-005
- OÚ odbor životného prostredia, ŠSOO, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002945-002
- OÚ odbor životného prostredia, ŠSOH, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002947-002
- OÚ odbor životného prostredia, ŠSOPaK, zo dňa 16.12.2020, č. OU-SB-OSZP/2020/002946-002
- OÚ odbor životného prostredia, ŠVS, zo dňa 10.12.2020, č. OU-SB-OSZP-2020/002849-002

Ich požiadavky boli akceptované a zapracované do podmienok rozhodnutia.

Na základe uvedených skutočností, stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so zmenou stavby nezačne do **dvoch rokov** odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

**Poučenie:**

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, môžu účastníci konania podať odvolanie na stavebný úrad - Obec Kamenica, Obecný úrad Kamenica č. 401, 082 71. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok.



Ing. Michal Gul'áš  
starosta obce

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 69 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Kamenica a súčasne na webovom sídle obce Kamenica.**

Vyvesené dňa: 04.01.2021

Zvesené dňa:

.....  
odtlačok pečiatky a podpis

**Doručí sa:**

**Účastníci konania:**

1. AAK rekrea, s.r.o., Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves
2. dodávateľ stavby: Andrej Kravec, Kvetná 19, 082 56 Pečovská Nová Ves
3. projektant: Ing. Ľudovít Keslér, Popradská 3, 080 01 Prešov
4. stavebný dozor: Ing. Peter Richter, Exnarová 26, 080 09 Prešov
5. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
6. Pre spis

**Dotknuté orgány:**

1. Obec Kamenica, Obecný úrad Kamenica č. 401, 082 71
2. Obec Kamenica, Obecný úrad Kamenica č. 401, 082 71 na vyvesenie
3. Okresné riad. HaZZ, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
4. RÚVZ, Hollého 5, 080 001 Prešov
5. OÚ odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOPaK, ŠSOH, ŠVS, ŠSOO, Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov

**Na vedomie:**

1. Okresný úrad Sabinov – odbor katastrálny, Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov