

## Obec Kočín-Lančár

Spoločný úrad samosprávy, ul. gen. M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové  
tel. č.: 033/735 06 42, e-mail: [vystavba1@vrbove.sk](mailto:vystavba1@vrbove.sk)

Kočín – Lančár, 25.04.2025  
p.č. 30/162/2025 SP-Va

**Vec:** Žiadosť o vydanie stavebného povolenia stavby: „**Chata -Urbársky dom**“, obec **Kočín - Lančár** na pozemkoch registra „C“-KN parcelné čísla 1434/36, 1435/22, inžinierske siete na pozemku parc.č. 1434/21, katastrálnom území Kočín od stavebníka: Pozemkové spoločenstvo - Urbár Kočín, kočín73, 922 04 Kočín - Lančár v zastúpení predsedníčkou Mgr. Evou Kužlíkovou, Kočín 73, 922 04 Kočín - Lančár.

### Stavebné povolenie (VEREJNÁ VYHLÁŠKA)

Obec Kočín-Lančár ako miestne príslušný stavebný úrad samosprávy (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), týmto podľa príslušných ustanovení správneho poriadku podľa § 39a ods. (4), § 60 a nasledujúcich stavebného zákona, rozhodujúc podľa § 66 stavebného zákona po preskúmaní žiadosti spolu s dokumentáciou podľa §37 § 62 stavebného zákona

### p o v o ľ u j e

stavbu „**Chata – Urbársky dom**“, stavebníkovi Pozemkové spoločenstvo - Urbár Kočín, kočín73, 922 04 Kočín - Lančár v zastúpení predsedníčkou Mgr. Evou Kužlíkovou, Kočín 73, 922 04 Kočín - Lančár, na pozemkoch registra „C“-KN parcelné čísla 1434/36, 1435/22, inžinierske siete na pozemku parc.č. 1434/21, katastrálnom území Kočín, v obci Kočín-Lančár.

#### Stručný popis stavby:

Navrhovaná chata je jednopodlažný objekt pôdorysného obdĺžnikového tvaru s rozmermi 9x6 m zastrešený sedlovou strechou.

Nosná konštrukcia je drevená, stĺpová 140/140mm ukotvená do základového trámu a základov a betónových základov, do ktorých sú votknuté stenové panely z drevených dosiek s izoláciou z minerálnej vlny hr. 50mm s obkladom tatranským profilom. Hrúbka obvodových stien je 45mm. Strop je drevený trámový so záklopom. Krov je tvorený sústavou krokiev a vrcholovej väznice podoprená drevenými stĺpikmi.

Základy sú navrhnuté betónové pásy šírky 300, hĺbky 1100mm.

Strecha má spád do strán . Krytina bude plechová, na ktorej bude umiestnený bleskozvod. Odvodnenie strechy bude žľabom s dažďovými zvodmi na terén.

Objekt bude napojený na jestvujúce prípojky vody a elektriny a odkanalizovaný do vodonepriepustnej žumpy.

Parkovanie vozidiel na spevnenej ploche zo zámkovej dlažby parcela č.1432/22 CKN.

Na streche budovy bude umiestnená malá fotovoltaická elektrárň galvanicky oddelená od distribučnej siete.

#### Základné ukazovatele:

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Zastavaná plocha objektu            | 54 m <sup>2</sup>    |
| Spevnené navrhované plochy          | 87,72 m <sup>2</sup> |
| Spevnená navrhovaná plocha - terasa | 22,5 m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha                     | 81,86 m <sup>2</sup> |
| Obytná plocha objektu               | 46,88 m <sup>2</sup> |
| Obostavaný priestor celkom          | 272,4 m <sup>3</sup> |

**účel stavby:** stavba na rekreáciu

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

Osadenie stavby je navrhnuté nasledovne:

- spredu od pozemku parc. č. 1434/42 CKN v úrovni začiatku chaty .....4 m
- od pozemku parc. č. 1434/40 CKN (zľava)  
v úrovni pri dotyku s prístupovou komunikáciou 3 m, v úrovni konca chaty zľava 3,555m
- od pozemku sprava par. č. 1434/44.....8,58m
- zozadu od pozemku parc. č. 1434/46 – 23,1 m

01. Stavba bude umiestnená na pozemku parc. č. 1434/36, 1435/22, inžinierske siete na pozemku parc.č. 1434/21, v katastrálnom území Kočín. Prístupová komunikácia je jestvujúca

### Výškové umiestnenie stavby

- úroveň podlahy chaty je vo vzťahu k terénu + 0,124m
  - výška hrebeňa strechy prístrešku je + 4,585 m od + 0,00 m
02. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala Ing. Martina Hodoňová, autorizovaná stavebná inžinierka, reg. č. oprávnenia 4214\*A\*4-1, adresa A.Hlinku 668/18, 013 01 Teplička n/Váhom, projekt umiestnenia stavby vypracovala Ing. arch. Daniela Krihová, Lančár 84, 922 04 Kočín - Lančár, ktorá je súčasťou tohto stavebného povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.
  03. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy navrhovanej stavby organizáciou k tomuto oprávnenou geodetom, podľa situácie overenej v zlúčenom územnom a stavebnom konaní. Doklad doloží pri kolaudácii.
  04. Pri uskutočňovaní stavby je stavebník povinný dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a zároveň dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
  05. Pri výstavbe budú dodržané všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
  06. Stavebník umožní orgánom ŠSD a nimi prizvaným znalcom prístup na stavenisko, na stavbu a vytvorí podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
  07. Stavebník je povinný viesť jednoduchý záznam o stavbe /pri jednoduchých stavbách/ resp. stavebný denník, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor stavby. V tomto je povinný uviesť i osoby vypomáhajúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný zabezpečiť prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadať lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu polície. V prípade ťažkej ujmy na zdraví alebo živote je stavebník povinný prípad oznámiť do 7 dní stavebnému úradu, ktorý vydal stavebné povolenie.
  08. Stavebník pri výkone svojej funkcie nahradí škody spôsobené tretím osobám podľa osobitných predpisov z titulu svojej zodpovednosti, prípadne zabezpečí uvedenie vecí do pôvodného stavu.
  09. Stavba bude dokončená **do troch rokov** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Stavbu bude uskutočňovať dodávateľským spôsobom Lignos, s.r.o., Kamenná 11, 010 01 Žilina, IČO: 36 397 431.
  10. V prípade znečistenia miestnej komunikácie počas výstavby je investor povinný zabezpečiť jej pravidelné čistenie.
  11. Pred začatím výkopových prác je investor povinný zabezpečiť vytýčenie jestvujúcich podzemných inžinierskych sietí cestou ich spravovateľov.
  12. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť § 52 ods.1 zák. č. 71/1967 Zb.
  13. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nebude stavba začatá.
  14. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby podľa § 10 vyhl. č. 453/2000 Z. z.
  15. Stavba nesmie byť užívaná bez kolaudácie. O vydanie kolaudačného rozhodnutia požiada stavebník po ukončení stavby príslušný stavebný úrad. Ku kolaudácii je potrebné predložiť energetický certifikát stavby podľa zákona č. 555/2005 Z.z.
  16. Osobitné podmienky:
    - Výkopová zemina musí byť odvázaná na povolenú skládku.
    - Dažďové vody zo strechy musia byť zvedené žlabmi po vlastnom pozemku a zachytávané na ňom, nesmú stekať na susedný pozemok
    - Strešná konštrukcia nesmie presahovať majetkovú hranicu pozemku.

- Pri umiestňovaní stavby dodržať bezpečnú vzdialenosť od energetických zariadení podľa platných STN a predpisov a v zmysle STN 736005.
- Na spodu stavby musí byť z vonkajšej strany umiestnený centrálny stop – vypínanie a umiestnené čitateľné upozornenie, POZOR FOTOVOLTAICKÉ ZARIADENIE v zmysle normy STN 92 02 03, ods. 4.3.4

17. Stavebník všetky podmienky, za akých mu je stavba povolená, je povinný plniť a po doručení tohto povolenia ich berie na vedomie s tým, že sa ich zaväzuje plniť.
18. Toto stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov konania podľa § 70 stavebného zákona.
19. V zmysle ust. § 66 ods. 3), písm. h) stavebného zákona je investor povinný označiť na viditeľnom mieste stavbu so štítkom „ STAVBA povolená „, s číslom stavebného povolenia.

## 20. STANOVISKÁ DOTKNUTÝCH ORGÁNOV :

**Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor**, Krajinská cesta 5053/13, Piešťany vydalo Rozhodnutie pod zn. OU-PN-PLO -2024/009577 zo dňa 11.10.202, právoplatné 15.10.2024 o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa §17 ods.1 zákona č. 220/2024 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pre stavbu chaty, terasy a spevnenej plochy v k.ú. Kočín:

- I. Podľa §17 ods.1 a6 zákona odníma natrvalo poľnohospodársku pôdu o celkovej výmere 152 m<sup>2</sup> pre stavbu chaty, terasy a spevnenej plochy mimo zastavaného územia obce Kočín – Lančár:
  - Parc. č. 1434/22, diel č.3, výmera 80 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, nové parc. č. 1434/22, BPEJ /skupina kvality 0292682/9
  - Parc. č. 1434/22, diel č.4, výmera 72 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, nové parc. č. 1434/36, BPEJ/skupina kvality 0292682/9
- II. Povinnosť zaplatiť odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy sa navrhovateľovi neukladá, nakoľko predmetom trvalého odňatia je poľnohospodárska pôda, ktorá podľa kódu BPEJ 0292682/9 zaradená do deviatej kvalitatívnej skupiny nie je v zozname najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Kočín podľa prílohy č.2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov.
- III. Podľa §17 ods.6 písm. d/ zákona schvaľuje bilanciu skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy trvalo odnímanej navrhnutú stavebníkovi správnym orgánom.
- IV. Podľa §17 ods.6 písm. e) zákona ukladá investorovi nasledovné opatrenia a povinnosti:
  1. pred začatím výstavby je potrebné pozemok určený na výstavbu zamerať a vytyčiť v teréne hranice budúceho staveniska. Zabezpečiť, aby hranice záberu neboli porušované a posunuté do vedľajšej poľnohospodárskej pôdy.
  2. Začatie stavby je potrebné oznámiť včas užívateľovi susedných pozemkov, aby sa predišlo zbytočným škodám na poľnohospodárskych plodinách a pôde.
  3. Pri stavebnej činnosti nesmie byť ohrozená alebo narušená poľnohospodárska výroba na okolitých poľnohospodárskych pozemkoch. Na vedľajší poľnohospodársky pozemok možno vstúpiť len so súhlasom tunajšieho úradu
  4. Všetky škody spôsobené na poľnohospodárskej pôde a plodinách vzniknuté počas prípravy a výstavby je potrebné uhradiť v zmysle platných právnych predpisov.
  5. Vykonať skrývku humusového horizontu podľa schválenej bilancie z plochy trvalého odňatia do hĺbky 20 cm. Skrývka ornice sa použije na úpravu okolia stavby.
  6. Pri vykonávaní skrývky humusového horizontu sa musí dbať na to, aby nedošlo k zmiešaniu ornice s výkopovou zemínou.
  7. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu odňatú týmto rozhodnutím až do realizácie stavby, najmä chrániť ju pred zaburinením a porastom samonáletu drevín.
  8. Odňatá poľnohospodárska pôda môže byť použitá len na zámer odsúhlasený v rozhodnutí.
  9. V prípade, že pri výstavbe nebudú dodržané ustanovenia zákona, ako i opatrenia a povinnosti, uvedené v rozhodnutí, bude sa pri stavebníkovi postupovať v zmysle §26 zákona.
- V. Podľa §17 ods.7 zákona právoplatné rozhodnutie je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu.
- VI. Podľa §17 ods.8 zákona je rozhodnutie platné len na odsúhlasený zámer.
- VII. Podľa §17 ods.10 zákona rozhodnutie o trvalom odňatí stratí platnosť, ak do troch rokov od právoplatnosti rozhodnutia nebola pôda použitá na zámer uvedený v tomto rozhodnutí.

**Obec Kočín – Lančár, Kočín 4:** vyjadrenie k stavebnému zámeru zn.č. 158/1169/2024 zo dňa 31.07.2024:  
Zámer výstavby chaty - Urbárskeho domu je prípustný.

**Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie,** Krajinská cesta 5053/13, Piešťany, vyj. č. OU-PN-OSZP-2024/009610-002, Ing. Kováčová, zo dňa 30.10.2024:

Predmetom projektu je novostavba chaty – urbárskeho domu v bývalej záhradkovej osade Jarka v obci Kočín – Lančár na pozemku mimo zastavaného územia obce na CKN parc.č.1434/22, v.k.ú. Kočín, ktorý je vedený na LV ako záhrada. Pozemok sa nachádza na území Chránenej krajinskej oblasti malé Karpaty a zároveň na území Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty, kde platí druhý stupeň ochrany. Plánovaná stavba nebude mať negatívny vplyv na predmetné chránené územia.

Pri realizácii stavby je potrebné v maximálnej miere rešpektovať a chrániť existujúcu vzrastlú zeleň v okolí výstavby.

Počas prípravných prác a tiež samotnej výstavby nesmie dôjsť k poškodeniu okolitých drevín ani ich koreňového systému. Počas realizácie stavby je potrebné v zmysle STN 83 7010 zabezpečiť ochranu drevín rastúcich na dotknutých pozemkoch, tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.

- z dôvodu zabezpečenia ochrany koreňového systému drevín výkopové práce realizovať ručne, min. 2,5 m os päty kmeňov stromov
- pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm
- zabezpečiť stromy pred mechanickým poškodením kmeňa a konárov dreveným debnením, ktoré je potrebné umiestniť vo vzdialenosti 1,5 m od kmeňov stromov
- neskladovať a nenahrňat' zeminu na bázu kmeňa stromu
- v priemete koruny stromu neskladovať ťažké stavebné materiály a neparkovať ťažké stavebné mechanizmy
- neodkrývať nad mieru nevyhnutne potrebnú koreňový systém drevín

V prípade výrubu drevín s obvodom kmeňa nad 90 cm meraného vo výške 130 cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou väčšou ako 200m<sup>2</sup> rastúcich v mieste stavby je potrebný súhlas príslušného orgánu ochrany prírody (Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie) v zmysle §47 zákona o ochrane prírody a krajiny.

V prípade, že na uskutočnenie stavby bude potrebný výrub drevín, stavebné povolenie bude možné v zmysle §103 ods.6 zákona o ochrane prírody a krajiny vydať až po obdržaní právoplatného rozhodnutia o výrube drevín. Výrub drevín bude uskutočnený až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia pred začatím stavby.

**Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Piešťanoch, oddelenie požiarnej prevencie, vyj. č. ORHZ-PN1-2025/000135-002 mjr. Ing. Zomborská,** zo dňa 04.02.2025: „Chata – Urbársky dom novostavba“ je považovaná za jednoduchú stavbu. Nakoľko podľa §25 ods.4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa štátny požiarly dozor posudzovaním projektovej dokumentácie v rámci územného konania a stavebného konania z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a posudzovaním stavieb v kolaudačnom konaní z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a posudzovania stavieb v kolaudačnom konaní z hľadiska splnenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti stavby podľa schválenej projektovej dokumentácie na takýchto stavbách nevykonáva, predloženú projektovú dokumentáciu Vám vraciame späť.

#### **29. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

Námietky neboli podané, preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť. Stanoviská dotknutých orgánov boli zapracované do stavebného povolenia.

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Stavebník predložil žiadosť o stavebné povolenie 07.02.2025. Stavebný úrad oznámením verejnou vyhláškou zo dňa 24.02.2025, č.30/48/2025 OSK - Va stavebný úrad podľa §39a ods.4 stavebného zákona oznámil spojené konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním „Chata -Urbársky dom“ a nariadil miestne zisťovanie na 26.03.2025, čím oznámil pojednávanie známym účastníkom konania a dotknutým orgánom.

na pozemkoch parc. č. parc. č. 1434/36, 1435/22, inžinierske siete na pozemku parc.č. 1434/21, v katastrálnom území Kočín. Podanie bolo naposledy doplnené 14.04.2025 o výkresy pôdorys s tepelnou izoláciou a doplnením údajov o stavbe.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa stanovené všeobecné technické požiadavky na výstavbu v znení § 47 stavebného zákona a jeho neskorších noviel.

Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

**Námietky konania:**


Námietky neboli podané, nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

Správny poplatok za vydanie rozhodnutia sa v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov a novely č. 439/2012 vyrubuje podľa položky 60, písm. b) bod 2.), v hodnote 50.- €, ktorý bol zaplatený v pokladni Obce Kočín – Lančár dňa 07.02.2025.

**Poučenie:**

Podľa § 53 a § 54 zák. č. 71/67 Zb. proti tomuto rozhodnutiu možno v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia podať na Obec Kočín – Lančár, cez Spoločný úrad samosprávy, ul. M.R. Štefánika č. 15/4, Vrbové. Odvolanie bude postúpené na nadriadený orgán : Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava . Po využití riadnych opravných prostriedkov je možné rozhodnutie preskúmať súdom v zmysle zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok.



  
Ing. Štefan Lányi  
starosta obce

Príloha: Situácia

**Doručuje sa:**

-

**účastníkom územného konania verejnou vyhláškou**

- dotknutým orgánom jednotlivo:

1. Obec Kočín-Lančár, Kočín 4, 922 04 Kočín-Lančár
2. Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, Krajinská cesta 5053/13, 92101 Piešťany

- na vedomie:

3. Pozemkové spoločenstvo – Urbár Kočín, Kočín 73, 922 04 Kočín – Lančár - stavebník
4. Ing. Martina Hodoňová, Ul. A. Hlinku 668/18, 013 01 Teplička nad Váhom- zodpov. projektant
5. Ing. arch. Daniela Krihová, Lančár 84, 922 04 Kočín – Lančár – proj. umiestnenia objektu
6. Lignos, s.r.o., Kamenná 11, 010 01 Žilina – dodávateľ stavby

- ďalej sa doručuje:

7. Mesto Vrbové, ul. gen. M.R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové (**verejná vyhláška**) vyvesenie písomnosti na úradnej tabuli Mesta Vrbové a na internete po dobu 15 dní
8. Obec Kočín-Lančár, 922 04 Kočín-Lančár č. 4 (**verejná vyhláška**) - vyvesenie písomnosti na úradnej tabuli obce a na internete po dobu 15 dní

**Kópia:** Obec Kočín-Lančár (1x)  
Spoločný stavebný úrad samosprávy - spis

