



Materiál na XXVI.na zasadnutie Obecného zastupiteľstva v Stožku

K bodu č. 16): Závazné stanovisko - byty Residence Monika s.r.o.

Predkladá: Bc. Darina Petrincová

starostka obce

V Stožku 15.07.2026

Návrh na uznesenie Obecného zastupiteľstva v Stožku dňa 21.07.2026

Obecné zastupiteľstvo v Stožku

berie na vedomie

Závazné stanovisko - byty Residence Monika s.r.o.

Dôvodová správa

Prílohy:

Závazné stanovisko k navrhovanej stavbe „Bytové domy Stožok“

KZ mikroregión Podpoľanie – technické podmienky pripojenia „Bytové domy Stožok“

KZ mikroregión Podpoľanie - Možnosti zásobovania pitnou vodou navrhovanej výstavby „Bytové domy – Stožok“



OBEC STOŽOK

Stožok č. 47, 962 12 Detva, IČO:00320293

Residence Monika s. r. o.
Bottova 1522
962 12 Detva
IČO: 56 273 720

Vaša značka

Naše číslo
1137/2026

Vybavuje/linka
Petrincová/0903493917

V Stožku
15.7.2026

Vec:

Závazné stanovisko obce k navrhovanej stavbe „Bytové domy - Stožok“

Obec Stožok, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 4, zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého (investičného návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. posúdila dňa 08.04.2026 súlad navrhovanej výstavby „Bytové domy - Stožok“, so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.

Obec Stožok, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 4, zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého (investičného návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z.

Identifikačné údaje stavby a projektu:

- názov stavby: „Bytové domy - Stožok“
- stavebník: Residence Monika s. r. o., Bottova 1522, 962 12 Detva
- miesto stavby: KN- C č. 2601, katastrálne územie: Stožok, okres Detva, obec Stožok
- charakter stavby: novostavba
- zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter Švorc, Malinová 15190/1, 080 01 Prešov
- dátum vypracovania investičného návrhu: 08/2024

Obec **Stožok** ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov, vydáva na základe žiadosti spol. Residence Monika s. r. o., Bottova 1522, 962 12 Detva toto **záväzné stanovisko**:

Z hľadiska súladu s územným plánom Obce Stožok, v jeho platnosti so stavbou „Bytové domy - Stožok“, ktorá má byť realizovaná na parc. KN- C č. 2601, v k. ú. Stožok

súhlasíme,

Bankové spojenie
0071644348/0900 (SLSP, a.s.)

IČO
00320293

DIČ
2021318750

E-mail
stozok@stozok.sk

Web
www.stozok.sk



OBEC STOZOK

Stožok č. 47, 962 12 Detva, IČO:00320293

navrhované riešenie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Stožok, v jeho platnom znení, rok 2019, schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 26.06.2019, č. uznesenia 44/2019, objekt stavby sa nachádza v rozvojovej ploche č. 21, obytné územie B1.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1:

Charakteristika:

- *V obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby obytných budov, ako aj výstavba nových rodinných domov vo vymedzených rozvojových plochách a prielukách. Sú tu prípustné prevádzky základnej občianskej vybavenosti a drobné remeselné prevádzky v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch a prieluk je výstavba nových objektov možná ako náhrada existujúcich objektov a v záhradách; podmienkou je možnosť napojenia na verejné dopravné a verejné technické vybavenie a rešpektovanie koridorov navrhovaných dopravných prepojení.*

Vymedzenie územia:

- *existujúca zástavba obytných budov a občianskej vybavenosti v zastavanom území obce a v súvisle urbanizovanom území*
- *navrhované rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 29, 31 a vyznačené prieluky*
- *v legende komplexného výkresu obytnému územiu B1 zodpovedajú grafické značky plošných javov: plochy bývania v rodinných domoch, plochy bývania v rodinných domoch - návrh, plochy bývania v bytových domoch, plochy občianskeho vybavenia*

Priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu:

- *obytné územie*

Prípustné funkčné využívanie:

- *bývanie v rodinných domoch*

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- *príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia*
- *základná občianska vybavenosť miestneho významu do 200 m² zastavanej plochy*
- *základná občianska vybavenosť miestneho významu - zariadenie sociálnych služieb - výlučná funkcia pre rozvojovú plochu č. 22*
- *výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov - remeselné prevádzky do 150 m² zastavanej plochy a mimo centrálnej zóny obce*
- **bývanie v bytových domoch - len v existujúcich objektoch a v rozvojovej ploche č. 21**

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- *živočišná výroba (okrem drobného chovu do 0,5 veľkej dobytovej jednotky mimo centrálnej zóny obce a zástavby bytových domov)*
- *priemyselná výroba a sklady*
- *občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, vrátane ubytovacích zariadení*
- *všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi*
- *vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov (ako napr. autoservis, autoumyváreň)*

Toto záväzné stanovisko platí dva roky odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané.

Toto záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o začatie konania podľa osobitného predpisu.

Podľa § 40b ods. 7 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 je preskúmateľné úradom na základe



OBEC STOŽOK

Stožok č. 47, 962 12 Detva, IČO:00320293

podnetu stavebníka do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu.

Obec Stožok určuje tieto podmienky:

- Stavebník je povinný rešpektovať podmienky, ktoré vyplynuli zo zisťovacieho konania - Záväzné stanovisko Okresného úradu Detva z dňa 21.11.2025, pod. č. OU-DT-OSZP-2025/000200-052 a Rozhodnutia z Opravných prostriedkov zo dňa 23.01.2026, pod č. OU-BB-OOP3-2026/009698-005.
- Stavebné práce nesmú byť začaté a vykonané bez predchádzajúceho povolenia príslušného stavebného úradu.
- K povoleniu stavby na pozemkoch na ktorých sa stavba uskutoční, je potrebné doložiť doklad o ich vlastníctve stavebníkom, alebo iné právo (zmluvný vzťah s vlastníkom parcely).
- Pri realizácii stavby sa nepovoľuje využívanie susedných pozemkov ani záber verejných priestranstiev. Všetky skládky materiálov umiestni stavebník na vlastnom pozemku.
- Stavebník zabezpečí aby nedošlo k poškodeniu verejných zariadení, ani iných budov, pozemkov a stavieb vo vlastníctve fyzických, alebo právnických osôb. V prípade poškodenia ich uvedie stavebník do pôvodného stavu.
- V prípade, že bude potrebný zásah do telesa miestnej komunikácie alebo príľahlých chodníkov, je potrebné požiadať obec Stožok ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové komunikácie v obci podľa § 3 ods. 2, § 8 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách /ďalej len cestný zákon/ v znení neskorších predpisov, o povolenie na zvláštne užívanie miestnych komunikácií v zmysle cestného zákona.
- V čo najmenšej miere zaťažovať občanov našej obce a vlastníkov susedných nehnuteľností hlukom, prachom a akýmkoľvek spôsobom im zhoršovať ich životné prostredie.
- Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavbe a stavenisku v zmysle príslušných vyhlášok, nariadení a príslušných ustanovení stavebného zákona.
- Stavenisko musí byť zriadené v súlade s § 43i ods. 3 stavebného zákona.
- Pri prevoze materiálov ako aj počas celej realizácie stavby nesmie dôjsť k znečisťovaniu miestnych komunikácií. V prípade ich znečistenia je dopravca povinný toto ihneď odstrániť na vlastné náklady.
- Pri nakladaním s odpadom vzniknutým počas realizácie stavby nakladať s ním v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ustanovením vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch a iných súvisiacich vykonávacích predpisov a súvisiacich právnych noriem a VZN obce Stožok o nakladaní s odpadmi. Ich dočasné zhromažďovanie je možné len na pozemkoch, ku ktorým má stavebník vlastnícke resp. iné právo k tomu ho oprávňujúce.
- Obec v budúcnosti nemá finančné prostriedky na budovanie infraštruktúry v tomto území. Myslíme tým verejný vodovod, kanalizáciu a sieť miestnych komunikácií.
- Stavebník si bude musieť zabezpečiť na vlastné náklady odvádzanie odpadových vôd zo stavby do verejnej obecnej kanalizácie.
- Koordinačné združenie obcí mikroregiónu Podpoľanie konštatuje v stanovisku č. 31/2026, že zásobovanie pitnou vodou z vodných zdrojov obce Stožok je nevyhovujúce a navrhol riešenie zásobovania pitnou vodou, ktorej zdrojom bude potrubie HLF. Toto pripojenie je možné, keďže obec má vybudované zásobné potrubie z potrubia H-L-F, ktoré využíva v čase nedostatku pitnej vody. (vyjadrenie č.31/2026). Uvedená podmienka je stanovená aj vo vyjadrení Koordinačného združenia obcí mikroregiónu Podpoľanie č. 30/2026 zo dňa 15.07. 2026. Stanoviská 30/2026 a 31/2026 tvoria prílohu predmetného záväzného stanoviska. Zásobovanie obyvateľov obce Stožok z vlastných vodných zdrojov týmto riešením nebude negatívne dotknuté.
- Stavebník musí dodržať všetky odstupové vzdialenosti v zmysle zákona 532/2002 Z.z.



OBEC STOZOK

Stožok č. 47, 962 12 Detva, IČO:00320293

- Všetky povrchové a dažďové vody nachádzajúce sa na Vašom pozemku a aj vody vznikajúce budúcou výstavbou musia byť prirodzene zadržané a odvedené do podzemných vôd v rámci Vášho pozemku. Nesmú byť zvedené na žiadny susedný pozemok ani miestnu komunikáciu.
- Sprístupnenie lokality je navrhnuté za pomoci napojenia na existujúcu miestnu komunikáciu označenú C3, v smere na ulicu Psovská, ktorá sa napája na cestu III. triedy 2692 a dobudovanie obslužných komunikácií v mieste rozvojového územia. Prístup k záujmovému územiu bude riešený prostredníctvom verejne prospešnej stavby kde bude urobená rekonštrukcia komunikácie rozšírením miestnej komunikácie a mosta, obnoví sa vrchný asfaltový kryt, vybuduje sa chodník na jednej strane komunikácie až po lokalitu výstavby.
- Vybuduje sa dažďová kanalizácia a prekládka kanalizácie, ktorá odvádza dažďové vody zo striech štyroch rodinných domoch a nachádza sa na miestach budovania chodníka.
- Investor zabezpečí vyššie uvedené verejnoprospešné stavby.
- V prípade zmeny tempa výstavby a po vybudovaní prvej etapy je potrebné prehodnotiť aktuálnosť dopravnej prognózy.

S pozdravom

Bc. Darina Petrincová
starostka Obce

Koordináčné združenie obcí mikroregiónu Podpoľanie

Sídlo: Zvolenská č.1, 962 02 VÍGLAŠ

IČO: 35675926, DIČ: 2021590263, e-mail: vyjadreniakz@gmail.com

Residence Monika s.r.o.
Bottova 1522
962 12 Detva

Naša značka:
30/2026

Vaša značka:

Vybavuje:
Ing. Nemcová

V Detve
15.07.2026

Vec:

Technické podmienky pripojenia a miesto pripojenia.

Názov predpokladanej stavby: „Bytové domy – Stožok“

Miesto stavby: KN-C 2601 k.ú. Stožok

Predpokladaný maximálny počet obyvateľov: 442 obyvateľov

Maximálna denná potreba vody: $Q_m = 108,3 \text{ m}^3/\text{deň}$

Priemerná denná potreba vody: $Q_p = 67,52 \text{ m}^3/\text{deň}$

Maximálna hodinová potreba vody: $Q_h = 8,10 \text{ m}^3/\text{hod.}$

Ročná potreba vody je $24\,638,8 \text{ m}^3/\text{rok}$

Technické podmienky pripojenia a miesto pripojenia:

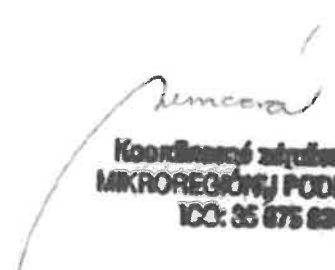
Obec Stožok má vybudované pripojenie na vodovod H-L-F, ktorého prevádzkovateľ je Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť a.s. Banská Bystrica. Odoberané množstvo je merané za miestom odbočenia vo vodomernej šachte. Za touto vodomernou šachtou je vedené zásobné potrubie, ktoré je už vo vlastníctve obce Stožok.

Pre zásobovanie navrhovaného zámeru výstavby „Bytových domov – Stožok“ je vzhľadom na výdatnosť vodných zdrojov obce možnosť využitia vody z vodovodu H-L-F prostredníctvom zásobného potrubia obce Stožok.

Miesto pripojenia : cca GPS súradnice: $s = 48,53608^\circ$; $v = 19,35607^\circ$

Uvedené miesto pripojenia je približne určeným miestom odbočenia zásobného potrubia pre bytové domy. Za týmto odbočením v maximálnej vzdialenosti 5,0 m je potrebné vybudovať vodomernú šachtu, v ktorej bude osadená vodomerná zostava a redukčný ventil. Vodomerná na odbočení bude merať spotrebovanú pitnú vodu z vodovodu H-L-F, ktorá bude odoberaná týmto potrubím len pre bytové domy.

Na rozvodnom potrubí obce Stožok maximálne vo vzdialenosti do 10 m od miesta odbočenia smerom do obce požadujeme, aby stavebník Residence Monika s.r.o. bol zaviazaný vybudovať armatúrnu šachtu s redukčným ventilom a uzávermi, ako vyvolanú investíciu z dôvodu uvedeného riešenia t.j. aby v prípade nedostatku pitnej vody z vodných zdrojov obce bolo možné zásobovať pitnou vodou z vodovodu H-L-F aj obec


Koordináčné združenie obcí
MIKROREGIÓNu PODPOLANIE
IČO: 35 675 926

Ing. Andrea Nemcová
odborný zástupca KZ

Na vedomie:
Obec Stožok

Koordináčné združenie obcí mikroregiónu Podpoľanie

Sídlo: Zvolenská č.1, 962 02 VÍGLAŠ

IČO: 35675926, DIČ: 2021590263, e-mail: vyjadreniakz@gmail.com

Obec Stožok
Starostka obce
962 12 Detva

Naša značka:
31/2026

Vaša značka:

Vybavuje:
Ing. Nemcová

V Detve
15.07.2026

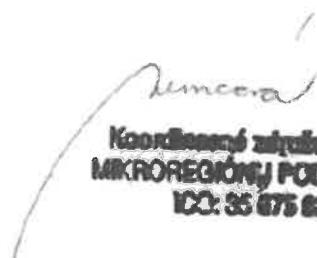
Vec:

Možnosti zásobovania pitnou vodou navrhovanej výstavby „Bytové domy – Stožok“.

Obec Stožok požiadala o stanovisko k navrhovanej výstavbe „Bytové domy – Stožok“ a konečné stanovisko k možnosti zásobovania pitnou vodou tejto plánovanej výstavby.

Obec Stožok má vlastné vodné zdroje, z ktorých zabezpečuje zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou. Zároveň je vybudované pripojenie na vodovodné potrubie H-L-F, ktorého prevádzkovateľom je Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť a.s. Banská Bystrica, z ktorého je pitná voda odoberaná v čase nedostatku pitnej vody vo vodných zdrojoch obce Stožok.

Po uskutočnení kontroly a opravy odberných potrubí z vodných zdrojov obce Stožok je možné konštatovať, že zásobovanie predmetnej plánovanej výstavby z vodných zdrojov obce Stožok nie je vyhovujúce riešenie. Vzhľadom na možnosti zásobovania pitnou vodou z vodovodného potrubia H-L-F, ktorého prevádzkovateľom je Stredoslovenská vodárenská a prevádzková spoločnosť a.s. Banská Bystrica cez prírodné potrubie obce Stožok, bol určený bod pripojenia tak, aby privádzaná voda bola z tohto zdroja: táto odoberaná voda bude samostatne a nezávisle meraná. Navrhovateľ bol zaviazaný povinnosťou vybudovania armatúrnej šachty na zásobnom potrubí obce Stožok ako vyvolanú investíciu, ktorou je riešený uvedený spôsob zásobovania pitnou vodou plánovanej výstavby. Uvedené je stanovené vo vyjadrení č. 30/2026 zo dňa 15.07.2026, ktoré je prílohou tohto stanoviska.


Koordináčné združenie obcí
MIKROREGIÓNŤ PODPOLANIE
IČO: 35 675 926

Ing. Andrea Nemcová
odborný zástupca KZ

Na vedomie:
Obec Stožok