

**OBEC
TERCHOVÁ**



Okresný úrad Žilina

Odbor výstavby a bytovej politiky

Vysokoškolačkov 8556/33B

010 08 Žilina

2019/596

Ing. Homzová

03.10.2023

Vec : **Postúpenie spisového materiálu**

Optima Finance, s.r.o., J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina, v zast. Ing. Kataríny Ihnatišinovej, J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina podali dňa 04.03.2019 na tunajšom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu : **VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy: SO 01 Apartmánový dom, SO 02 Apartmánový dom, SO 03 Apartmánový dom, SO 04 Apartmánový dom, SO 05 Komunikácia a spevnené plochy, SO 06 Vodovodná prípojka, SO 08 Dažďová kanalizačná prípojka** na pozemkoch parc.č. C KN 16404/89, 16404/90, 16404/91, 16404/92 v katastrálnom území Terchová , pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby stavebným úradom Obce Terchová pod č. 2013/590 zo dňa 21.01.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.02.2014 s predĺžením platnosti územného rozhodnutia o umiestnení stavby pod č. 2015/3122 zo dňa 27.01.2016.

Obec Terchová ako príslušný stavebný úrad vydal stavebné povolenie pod č. 2019/596 zo dňa 15.06.2023, ktorým povolil realizáciu stavieb podľa projektovej dokumentácie so zapracovaním podmienok vyplývajúcich zo stanovísk, vyjadrení dotknutých orgánov.

Navrhované objekty v lokalite Tižinka (Vrátna) boli posúdené v rámci komplexného investičného zámeru „Horská osada Tižinka „, na ktorý bolo vydané Záverečné stanovisko č. j. 1900/2013/608/HnI zo dňa 25.04.2013, v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Proti tomuto rozhodnutiu sa odvolali účastníci konania :

MB Consult, s.r.o., Hodžova 13, 010 01 Žilina v zast. Mgr. Ján Páchnik, advokát, Advokátska kancelária KARMAN, PÁCHNIK, Mariánske nám. 29/6, 010 01 Žilina zo dňa 27.07.2023,

Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov, Tižinka 1585, 013 06 Terchová zastúpené Mgr. Soňa Grošaťová , advokátka, Hodžova 13, 010 01 Žilina zo dňa 28.07.2023,

SIRS, a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina v zast. Ing. Simona Hofericová, Mládeže 425/90, 013 41 Dolný Hričov zo dňa 01.08.2023,

odvolania doručené mailovou poštou dňa 26.07.2023 bez doručenia listinnej podoby v lehote do 3 dní :

Ing. Koloman Ondruš
Štefan Dikoš
Jozef Mažgút.

V zmysle § 56 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov týmto stavebný úrad oboznámil účastníkov konania o obsahu podaného odvolania , ku ktorému mohli účastníci konania podať svoje vyjadrenie najneskôr v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia o podaní odvolania .

Dňa 08.09.2023 bola stavebnému úradu doručená požiadavka JUDr. Ivana Gánoczyho, Mariánske námestie 29/6, Žilina s požiadavkou označenou ako preskúmanie stavebného povolenia č. 2019/596 zo dňa 15.6.2023 v rámci mimo odvolacieho konania.

Dňa 20.09.2023 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie Optima Finance, s.r.o. so sídlom Juraja Závodského 453/49, 010 04 Žilina k odvolaniu proti stavebnému povoleniu pod č. 2019/596 zo dňa 15.06.2023.

K predmetnej veci uvádzame nasledovné :

Obec Terchová, stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v súlade s ustanovením § 61 zák. č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení zák. č. 103/90 Zb. v znení zák. č. 262/92 Zb. v znení neskorších predpisov oznámil začatie konania dotknutým orgánom , známym účastníkom konania , účastníkom konania – (vlastníkom pozemku EKN 16404/27, 16404/28 k.ú. Terchová, kde bola zaznamenaná plomba , EKN 16153/9 k.ú. Terchová vlastníci pozemkového spoločenstva) verejnou vyhláškou a súčasne nariadil na prerokovanie predloženej žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 27.07.2021.

Prítomní účastníci konania na ústnom pojednávaní požiadali z dôvodu neúplnosti podkladov, do ktorých chceli nahliadnuť o prerušenie konania a súhlasili so skutočnosťou , aby bol stavebník vyzvaný na ich doloženie , a tým umožnenia uplatnenia námietok, ktoré by vyplývali z riadneho posúdenia podkladov a posúdenia, či by realizáciou uvedeného zámeru boli ich vlastnícke resp. iné práva obmedzené.

Vzhľadom k tomu, že predložená žiadosť s prílohami pre možnosť uplatnenia námietok neposkytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie žiadosti , vyzval stavebný úrad stavebníka, aby návrh doplnil a súčasne stavebný úrad upozornil stavebníka , že ak v stanovenej lehote nebude doplnená žiadosť v zmysle výzvy, konanie v predmetnej veci zastaví.

Vychádzajúc zo záverov ústneho pojednávania v predmetnej veci zo dňa 27.07.2021 postupne na základe výziev stavebného úradu od 23.08.2021 do 27.01.2023 z dôvodu spoľahlivého posúdenia podkladov pre riadne posúdenie a vyhodnotenie podanej žiadosti s podkladmi z hľadiska záujmov sledovaných v konaní a úplnosti podkladov boli priebežne stavebnému úradu dokladané podklady týkajúce sa *úpravy PD SO 01- SO 04, upravená PD SO 05 + kapacitné posúdenie + vyjadrenie ODI, koordinačná situácia + situácia širších vzťahov, IGP, hydrogeologický prieskum, hluková štúdia, výškopisné zameranie, projekt protipožiarnej bezpečnosti stavieb so súhlasom OR Ha ZZ Žilina, POV, meranie objemovej aktivity Rn a stanovenie radónového indexu.* Zároveň doplnené *SO 05.3 Sadové a terénne úpravy, štúdia vegetačných úprav, SO 05.2 HTÚ, dokumentácia na dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy, inventarizácia a spoločenské ohodnotenie drevín rastúcich mimo les, inventarizácia a spoločenské*

ohodnotenie biotopov, stanovisko Okresného úradu Žilina, odboru starostl. o ŽP , štátnej vodnej správy, kde objekt SO 08 Dažďová kanalizácia sa delí :

SO 08.1 Dažďová kanalizácia zo striech – príslušnosť na povolenie : obec

SO08.2 Zaošlejšovaná kanalizácia- príslušnosť OÚ Žilina, OSZP

zároveň s úpravou objektovej časti podľa požiadaviek dotknutých orgánov : SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav) , SO 06 Vodovodná prípojka, SO 08 Dažďová kanalizácia zo striech, SO 09 NN prípojka na pozemkoch parc.č. C KN 16404/89, 16404/90, 16404/91, 16404/92 v katastrálnom území Terchová , po zameraní geometrickým plánom na parc.č. C KN 16404/382 k. ú. Terchová, ktorá bola oddelená z pôvodných parciel.

SO 01 Apartmánový dom 1: novostavba bude slúžiť, ako administratívny objekt v rámci celého areálu. Hlavný vstup je situovaný z prístupovej komunikácie.

SO 02 Apartmánový dom 2: navrhovaný objekt bude slúžiť na ubytovanie, relax a služby pre turistov. Na 1. PP je navrhnutá podzemná garáž pre parkovanie 13 osobných vozidiel, z toho jedno miesto je určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je tu výťahová šachta a komunikačné schodisko na vyššie podlažia. Podzemná garáž je prejazdná s SO 01 a SO 03. Na 1. NP je navrhnutých 5 priestorov pre predajne (predajňa športového oblečenia, predajňa, resp. požičovňa bicyklov, predajňa, resp. požičovňa lyží, drogéria, potraviny). Na 2. NP je navrhnutých 5 apartmánov: 2x trojizbový a 3x dvojizbový apartmán s príslušenstvom, osobný výťah a komunikačné schodisko. Na 3. NP je navrhnutých 5 apartmánov: 2x trojizbový a 3x dvojizbový apartmán s príslušenstvom, osobný výťah a komunikačné schodisko.

SO 03 Apartmánový dom 3: navrhovaný objekt bude slúžiť na ubytovanie, relax a služby pre turistov. Na 1. PP je navrhnutá podzemná garáž pre parkovanie 12 osobných vozidiel, z toho jedno miesto je určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, je tu výťahová šachta a komunikačné schodisko na vyššie podlažia. Podzemná garáž je prejazdná s SO 01 a SO 02. Na 1. NP sú navrhnuté 3 apartmány: 2x dvojizbový a 1x trojizbový apartmán s príslušenstvom. Samostatným vstupom od osobného výťahu a komunikačného schodiska sa vstupuje do priestoru wellness a posilňovne. Na 2. NP sú navrhnuté 2 apartmány: 1x dvojizbový a 1x trojizbový apartmán s príslušenstvom, v ďalšej časti je navrhnutá výdajňa stravy s hygienickým a skladovým zázemím a hygienické zariadenia pre návštevníkov, osobitne pre mužov i ženy. Na 3. NP je navrhnutých 5 apartmánov: 2x trojizbový, a 3x dvojizbový apartmán s príslušenstvom, osobný výťah a komunikačné schodisko.

SO 04 Apartmánový dom 4: - navrhovaný objekt bude slúžiť na ubytovanie turistov. Je rozdelený na blok A a blok B. Na 1. PP je navrhnuté otvorené parkovanie pre 22 osobných vozidiel, z toho dve miesta sú určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, sú tu 2 výťahové šachty a komunikačné schodisko na vyššie podlažia a vstup na samostatné schodisko vedúce len na 1.NP. Na 1.NP je prístup schodiskom, kde v bloku A je navrhnutá Predajňa vína a alkoholu so skladovým a hygienickým zázemím a Predajňa lokálnych potravín so skladovým a hygienickým zázemím. V bloku B na 1. NP je navrhnutý Detský kútik , šatňa pre zamestnancov, hygienické zariadenie pre zamestnancov a Kaviareň s cukrárňou , sklad, šatňa- zamestnanci, WC -zamestnanci, WC -muži, WC -ženy a miestnosť pre upratovačku s výlevkou. Na 2. NP i 3. NP bloku a i B je rovnaká dispozícia 4x dvojizbový apartmán s príslušenstvom (spolu 8 apartmánov na každom podlaží) , komunikačné schodisko a osobný výťah.

Obec Terchová, stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v súlade s ustanovením § 21 zák .č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov oznámil pokračovanie

v konaní dotknutým orgánom , známym účastníkom konania , účastníkom konania – vlastníkom pozemku E KN 16404/27, 16404/28 k.ú. Terchová, kde nie je známy okruh právnych nástupcov po jednom zo spoluvlastníkov parciel, vlastníkom pozemku E KN 16153/9 k. ú. Terchová spoločná nehnuteľnosť - spoluvlastníci pozemkového spoločenstva verejnou vyhláškou a súčasne nariadil na prerokovanie predloženej žiadosti ústne pojednávanie na deň 26.05.2023.

Do podkladov rozhodnutia bolo možné nahliadnuť pred dňom ústneho pojednávania na tunajšom úrade v stránkových dňoch - pondelok, streda, piatok a najneskoršie pri ústnom pojednávaní . Stavebný úrad nezaznamenal žiadnu požiadavku o využitie tejto možnosti.

Účastníci konania a dotknuté orgány mohli svoje námietky a stanoviská uplatniť najneskoršie pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne. Oznámenie obsahovalo aj poučenie , že na pripomienky a námietky , ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa neprihliada.

Pri prerokovaní predloženej žiadosti po doplnení podkladov na ústnom pojednávaní dňa 26.05.2023 boli podané pripomienky zo strany účastníka konania : *MB Consult, s.r.o., Žilina:*

Požiadavka zachovania jestvujúcej zelene nad objektom SO 04 zo severnej strany – použitie technológie, ktorou bude zachovaná zeleň – zúženie pracovného priestoru na minimum – zaviazanie dodávateľa. Pri vytýčení objektu SO 04 a k zahájeniu prác prizvať vlastníka susedného pozemku.

Riešenie dopravného značenia a pešieho chodníka v dostupnom úseku popri jestvujúcej komunikácii.

Pripomienkam týkajúcich sa zachovania jestvujúcej zelene nad objektom SO 04 zo severnej strany je možné zabezpečiť zúžením pracovného priestoru na minimum správne zvolenou technológiou zároveň s rešpektovaním záverov inžinierskogeologického prieskumu

- nutné ***zvoliť citlivý prístup pri realizácii zemných prác*** a pri výstavbe uvažovaných apartmánových domov dodržať zásady výstavby v svahovitých územiach.

Stavebný úrad vyhovel uvedenej pripomienke ako aj vyhovel požiadavke prizvania vlastníka susedného pozemku zo severnej strany k vytýčeniu a zahájeniu stavebných prác súvisiacich s objektom SO 04.

Riešenie dopravného značenia bude zabezpečené podľa podmienok súhlasu Okresného riaditeľstva policajného zboru v Žiline pod č. ORPZ-ZA-ODI1-13-267/2021 zo dňa 06.10.2021.

Návrh pešieho chodníka v dostupnom úseku popri jestvujúcej komunikácii nie je predmetom tohto konania , stavebník nevylučuje jeho potrebu, bude predmetom rokovaní a prípadný návrh riešený samostatným konaním.

Iné námietky či pripomienky neboli vznesené.

Navrhované objekty na lokalite Tižinka boli posúdené v rámci komplexného investičného zámeru „Horská osada Tižinka „ na ktorý bolo vydané Záverečné stanovisko č. j. 1900/2013/608/HnI zo dňa 25.04.2013, v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Uvedené posudzovanie sa vzťahuje na parcely KN- C č. 16404/89,90,99 -103,105, 110 – 126, 131 v k. ú. Terchová. Parcely KN-C č. 16404/382 a 383 vznikli odčlenením z pôvodných parciel, t. z. že sú riešené v uvedenom posudzovaní.

Navrhované objekty svojim exteriérovým poňatím zodpovedajú požiadavkám – podmienkam Zmeny a doplnku č.2 územného plánu sídelného útvaru Terchová, ktorá bola schválená OZ dňa 11.12.2009 , základným, tvarovým a materiálovým riešením a uplatnením prírodných materiálov.

Zmena a doplnok č. 2 Územného plánu sídelného útvaru Terchová bola zabezpečovaná

prostredníctvom obstarávateľa Ing. arch. Vladimíra Barčiaka, Žilina, odborne spôsobilej osoby a vyhotovená spracovateľom Ing. arch. Stanislavom Kristínikom – PROKRIST, Žilina.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Zasielame Vám kompletný spisový materiál spolu s odvolaním na rozhodnutie v uvedenej veci.

S pozdravom

**OBEC
TERCHOVA**
-3-


Jozef D á v i d í k
starosta obce

Na vedomie :

Verejnou vyhláškou (okruh účastníkov konania E KN 16153/9 k. ú. Terchová spoločná nehnuteľnosť - spoluvlastníci pozemkového spoločenstva a vlastníkom pozemku E KN 16404/27, 16404/28 k.ú. Terchová, kde nie je známy okruh právnych nástupcov po jednom zo spoluvlastníkov parciel) :

1. Žiadateľ : Optima Finance, s.r.o., J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina v zast. Ing. Kataríny Ihnatišinovej, J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina
2. Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (vrátane EKN 16404/27, 16404/28 k.ú. Terchová)
3. Projektant : Ing. Katarína Ihnatišinová, J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina
4. Stavebný dozor : dodávateľsky

Na vedomie:

Optima Finance, s.r.o., J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina v zast. Ing. Kataríny Ihnatišinovej, J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina

Ing. Katarína Ihnatišinová, J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina

SIRS, a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina v zast. Ing. Simona Hofericová, Mládeže 425/90, 013 41 Dolný Hričov

Ing. Juraj Petráš, Kollárova 2643/22, 010 01 Žilina v zast. Mgr. Soňa Grošaťová, Hodžova 13, 010 01 Žilina

MUDr. Mária Petrášová, Kollárova 2643/22, 010 01 Žilina v zast. Mgr. Soňa Grošaťová, Hodžova 13, 010 01 Žilina

MB CONSULT, s.r.o., Hodžova 13, 010 01 Žilina v zast. Mgr. Ján Páchnik, advokát,

Advokátska kancelária KARMAN, PÁCHNIK, Mariánske nám. 29/6, 010 01 Žilina

PS Cingelov a Ondrušov Terchová, Tižinka 1585, 013 06 Terchová v zast. Mgr. Soňa Grošaťová, advokátka, Hodžova 13, 010 01 Žilina

Ing. Koloman Ondruš

Štefan Dikoš

Jozef Mažgút.

Obec Terchová – starosta obce

spis

Telefón: 041/5695 138

Fax: 041/5695 310

e-mail: terchova@terchova.sk

internet: www.terchova.sk

sporiteľňa, a .s.

adresa: sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

Bankové spojenie:

SK35 0900 0000 0004 2218 6247, Slovenská

IČO: 00 321 699, DIČ: 20 20 677 626

Účastníkom stavebného konania sa oznámenie doručuje verejnou vyhláškou vyvesením oznámenia po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Terchová a webovej stránke Obce Terchová. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa : 11.10.2023

Zvesené dňa :

OBECNÝ ÚRAD
013 06 TERCHOVÁ
okres Žilina
2