

OBEC TERCHOVÁ

Ul. Sv. Cyrila a Metoda č. 96 , 013 06 Terchová

č. j. 2026/3043

V Terchovej dňa 23.07.2026

č. tel.:041/5695554

Vybavuje: Ing. Homzová

ROZHODNUTIE

Obec Terchová, stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods.1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s poukazom na § 84 ods.1, 5 zákona č. 25/2025 Z.z. v znení neskorších predpisov postupujúc v súlade s ustanoveniami § 68 a § 80 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka : **Mgr. art. Juraja Kubinca** , korešp. bytom Nový Dvor 1 , 013 06 Terchová o zmenu stavby pred dokončením týkajúcu sa zmeny z dočasnej stavby na trvalú spolu s návrhom na kolaudáciu stavby : *“Salaš Vrátna - viacúčelová stavba – ubytovacia jednotka pre baču so skladoom krmiva (v rámci jedného objektu)“* na pozemku C KN parc.č. 16152/138 v katastrálnom území Terchová s prístupom zo štátnej cesty , po zameraní geometrickým plánom vyhotoveným GEOZA, s.r.o., Varín pod č. 63/2026 zo dňa 29.04.2026, úradne overeným Okresným úradom Žilina pod č. G1- 851/2026 dňa 20.05.2026 na pozemku **C KN parc.č. 16152/148 k.ú. Terchová**. Stavba bola povolená stavebným úradom – Obcou Terchová a to ako dočasná stavba pod č. 2023/1229 zo dňa 20.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.11.2023 a predĺžená rozhodnutím pod č. 2025/611 zo dňa 06.05.2025, právoplatným dňa 10.06.2025.

I. Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona o zmene stavby pred jej dokončením, prerokoval stavebný úrad žiadosť v rozsahu, v akom sa zmena dotýka povinností a záujmov účastníkov konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi a rozhodol takto :

Zmena stavby – *“Salaš Vrátna - viacúčelová stavba – ubytovacia jednotka pre baču so skladoom krmiva (v rámci jedného objektu)“* na pozemku C KN parc.č. 16152/138 v katastrálnom území Terchová s prístupom zo štátnej cesty , po zameraní geometrickým plánom vyhotoveným GEOZA, s.r.o., Varín pod č. 63/2026 zo dňa 29.04.2026, úradne overeným Okresným úradom Žilina pod č. G1- 851/2026 dňa 20.05.2026 na pozemku **C KN parc.č. 16152/148 k.ú. Terchová**, ktorá bola povolená stavebným úradom – Obcou Terchová a to ako dočasná stavba pod č. 2023/1229 zo dňa 20.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.11.2023 a predĺžená rozhodnutím pod č. 2025/611 zo dňa 06.05.2025, právoplatným dňa 10.06.2025 pre žiadateľa : **Mgr. art. Juraja Kubinca** , korešp. bytom Nový Dvor 1 , 013 06 Terchová sa

p o v o ľ u j e

v tomto rozsahu :

1. Salaš bude mať charakter trvalej stavby, nedôjde k zmene účelu stavby, t. j. **objekt bude slúžiť na ubytovanie pre baču starajúceho sa o stádo a pasienky.**

Dispozičné riešenie povolovanej stavby zostalo bez zmeny. Zmena stavby pred dokončením – zmena využitia z dočasnej stavby na trvalú stavbu - je zaznamenaná v projektovej dokumentácii stavby vyhotovenej Ing. Lukášom Holubkom , HolPro, s.r.o. Terchová.

Trasovanie prípojkov inžinierskych sietí zostáva nezmenené.

Ostatné podmienky stavebného povolenia vydaného stavebným úradom Obce Terchová pod č. 2023/1229 zo dňa 20.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.11.2023 a predĺžené rozhodnutím pod č. 2025/611 zo dňa 06.05.2025, právoplatným dňa 10.06.2025. zostávajú nezmenené.

Vyjadrenia dotknutých orgánov :

- vyjadrenie Okresného úradu Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie , oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja pod č. OU-ZA-OSZP1-2026/039269-004/Bra zo dňa 28.04.2026 – záväzné stanovisko

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa dotknutá lokalita nachádza na území Národného parku (NP) Malá Fatra , kde v zmysle zákona OPaK platí 3.stupeň ochrany. Dotknuté územie je zároveň súčasťou Územia európskeho významu SKÚEV0252 Malá Fatra a Chráneného vtáčieho územia SKÚEV013 Malá Fatra . Podľa RÚSES okresu Žilina sa dotknutá lokalita nachádza v biosférickom biocentre Bbc1-Krivánska Malá Fatra.

Okresný úrad Žilina z hľadiska dotknutých záujmov ochrany prírody a krajiny, nemá námietky k zmene účelu využitia stavby z dočasnej stavby na trvalú, za predpokladu akceptovania stanovených podmienok:

- Budú dodržané parametre stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.
- Salaš bude mať charakter trvalej stavby . Nedôjde však k zmene účelu stavby, t.j. objekt bude slúžiť na ubytovanie pre baču starajúceho sa o stádo a pasienky..
- Nová parcela pre objekt salaša bude vyčlenená v zmysle predloženého geometrického plánu..
- Terénne úpravy nebudú realizované mimo samotný objekt.
- Pri výstavbe nedôjde k výrubom drevín. V prípade nevyhnutného výrubu bude dodržiavaný § 47 zákona OPaK.
- Odpad vznikajúci pri výstavbe (stavebný odpad ako aj komunálny odpad po stavebníkoch) a pri užívaní objektu bude umiestňovaný na riadenú skládku odpadov.
- Bude dodržiavaný § 7 zákona a povinnosti týkajúce sa invázných druhov rastlín z neho vyplývajúce a zároveň je potrebné odstraňovať všetky invázne druhy v zmysle zákona č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Pri rešpektovaní vyššie uvedených pripomienok by nemalo dôjsť k negatívnym vplyvom na územie sústavy NATURA 2000, a teda by nemal samostatne alebo v kombinácii s iným plánom alebo projektom významný vplyv na územia sústavy NATURA2000.

Z uvedeného dôvodu nie je predložený projekt predmetom procesu jeho posúdenia orgánom ochrany prírody vykonávaného podľa § 28 ods. (8) zákona.

Závazné stanovisko nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny vydávané podľa zák. č. 543/2002 Z. z., ale je záväzným stanoviskom podľa § 21 ods.3 písm.a) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- rozhodnutie Okresného úradu Žilina, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie pod č. OÚ-ZA-PLO1-2024/060259-02/Dod zo dňa 01.07.2026

Podľa § 19 ods.1 zákona č. 220/2004 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 /ďalej len zákon/ usporiadal nezákonný stav na poľnohospodárskej pôde a zmenil druh **poľnohospodárskeho pozemku trvalý trávny porast o výmere 82m² na zastavanú plochu** v katastrálnom území Terchová :

- novovytvorená C KN parc.č. 16152/148 o výmere 46m², C KN parc.č. 16152/149 o výmere 36m².

Námietky účastníkov konania v stanovenej lehote neboli vznesené.

II. Obec Terchová , stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods.1 zák.č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov /ďalej len Stavebný zákon/ s poukazom na § 84 ods.1, 5 zák. č. 25/2025 Z.z. v znení neskorších predpisov posúdil súčasne žiadosť o zmenu stavby spolu s návrhom podľa § 81 odst.4 a podľa § 82 odst. 1 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov a

povoľuje užívanie stavby

“ Salaš Vrátna - viacúčelová stavba – ubytovacia jednotka pre baču so skladosť krmiva (v rámci jedného objektu) “ na pozemku **C KN parc.č. 16152/148 k.ú. Terchová**, s prístupom zo štátnej cesty , ktorá bola povolená stavebným úradom – Obcou Terchová ako dočasná stavba pod č. 2023/1229 zo dňa 20.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.11.2023 a predĺžená rozhodnutím pod č. 2025/611 zo dňa 06.05.2025, právoplatným dňa 10.06.2025, v predchádzajúcich odsekoch povolená zmena na trvalú stavbu.

Salaš bude mať charakter trvalej stavby, nedôjde k zmene účelu stavby, t. j. **objekt bude slúžiť na ubytovanie pre baču starajúceho sa o stádo a pasienky.**

Zvislá nosná konštrukcia stavby drevená stĺpková s opláštením .

Na 1.nadzemnom podlaží : chodba , sklad, kúpeľňa +WC, kuchyňa spolu s dennou miestnosťou, mimo objektu spevnená plocha na C KN parc.č. 16152/149 k.ú. Terchová.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších noviel tieto podmienky :

a/ stavebník je povinný uchovávať projektovú dokumentáciu počas celého trvania stavby

b/ počas užívania stavby je stavebník povinný dodržiavať hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy

1. Stavba sa bude užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Zabezpečiť v zmysle platnej legislatívy vykonávanie periodických odborných prehliadok a skúšok technických zariadení.
4. Udržiavať stavbu v súlade s dokumentáciou a s rozhodnutím stavebného úradu tak, aby bola v dobrom technickom stave , aby nedochádzalo k znehodnocovaniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
5. Vlastník stavby je povinný uchovávať kompletnú sadu projektu stavby, overenú stavebným úradom, počas trvania stavby. Pri zmene vlastníka stavby je potrebné ju odovzdať novému nadobúdateľovi .

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

- upozorňuje sa , že na príľahlých plochách by mali byť vysádzané kroviny a stromy miestneho pôvodu /nie nepôvodné druhy/, v prípade vyhynutia vysadeného rastlinného materiálu zrealizovať jeho dosadbu .

Drobné nedorobky, ktoré nebránia užívaniu stavby, je potrebné dokončiť v týchto lehotách :

- neboli zistené.

Odôvodnenie:

Mgr. art. Juraj Kubinec , korešp. bytom Nový Dvor 1 , 013 06 Terchová podal dňa 02.06.2026, doplnil dňa 03.07.2026 podal na tunajšom úrade žiadosť o zmenu stavby pre dokončením týkajúcu sa zmeny z dočasnej stavby na trvalú spolu s návrhom na kolaudáciu stavby : “ *Salaš Vrátna - viacúčelová stavba – ubytovacia jednotka pre baču so skladoom krmiva (v rámci jedného objektu)* “ na pozemku C KN parc.č. 16152/138 v katastrálnom území Terchová s prístupom zo štátnej cesty , po zameraní geometrickým plánom vyhotoveným GEOZA, s.r.o., Varín pod č. 63/2026 zo dňa 29.04.2026, úradne overeným Okresným úradom Žilina pod č. G1- 851/2026 dňa 20.05.2026 na pozemku C KN parc.č. 16152/148 k.ú. Terchová. Stavba bola povolená stavebným úradom – Obcou Terchová a to ako dočasná stavba pod č. 2023/1229 zo dňa 20.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.11.2023 a predĺžená rozhodnutím pod č. 2025/611 zo dňa 06.05.2025, právoplatným dňa 10.06.2025.

Salaš bude mať charakter trvalej stavby, nedôjde k zmene účelu stavby, t. j. objekt bude slúžiť na ubytovanie pre baču starajúceho sa o stádo a pasienky.

Uvedeným dňom bolo kolaudačné konanie začaté spolu so zmenou stavby.

Obec Terchová, stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods.1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s poukazom na § 84 ods.1, 5 zákona č. 25/2025 Z.z. v znení neskorších predpisov postupujúc v súlade s ustanoveniami § 68 a § 80 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov stavebného zákona v znení zák. č. 103/90 Zb. v znení zák. č. 262/92 Zb. v znení noviel nariadil k predloženému návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 22.07.2026.

Pri miestnom zisťovaní bolo zistené, že stavba viacúčelová stavba – ubytovacia jednotka pre baču so skladom krmiva (v rámci jedného objektu) bola vyhotovená podľa projektovej dokumentácie overenej v konaní o zmene stavby pred dokončením na trvalú stavbu, ktoré bolo zlúčené s kolaudačným konaním predmetnej stavby.

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány : neboli potrebné vyjadrenia a k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia boli predložené podklady : Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške obvodov elektrických zariadení zo dňa 29.05.2026 - elektroinštalácia, Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške obvodov elektrických zariadení zo dňa 29.05.2026- el. prípojka , Protokol o skúške č. AR-26_018707-01 na pitnú vodu zo dňa 27.05.2026, , Protokol Aquatec k podzemnej plastovej nádrži zo dňa 15.03.2024, Vyhlásenie o parametroch – akumulačné, sedimentačné a retenčné nádrže zo 17.03.2020, Geometrický plán vyhotovený GEOZA s.r.o. Varín pod č. 63/2026 zo dňa 29.04.2026, overený Okresným úradom Žilina pod G1- 851/2026 zo dňa 20.05.2026 + zameranie adresného bodu.

Stavba je po stránke stavebnej, hygienickej a požiarnej užívania schopná a jej užívaním nebude ohrozený život, zdravie osôb ani životného prostredia, preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia môžu účastníci konania podať odvolanie na adresu Obce Terchová, Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová. O odvolaní rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu, regionálny úrad Žilina.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých možných opravných prostriedkov.

Správny poplatok podľa vyhl. č. 145/95 Z.z. v znení neskorších predpisov – položka 62a, písm a/ vo výške 300,00 eur.




Jozef D á v i d í k
starosta obce

Doručí sa verejnou vyhláškou :

1. Žiadateľ : Mgr. art. Juraj Kubinec, Gaštanová 6, 900 91 Limbach
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
3. Projektant : Ing. Lukáš Holubek, HolPro s.r.o., Májová 414, 013 06 Terchová
4. Stavebný dozor : dodávateľsky

Na vedomie :

Mgr. art. Juraj Kubinec, Gaštanová 6, 900 91 Limbach
Ing. Lukáš Holubek, HolPro s.r.o., Májová 414, 013 06 Terchová
Omnitrade a.s., Černyševského 48, 821 08 Bratislava
Ján Hasoň, Donská 7493/43, 841 06 Bratislava – Záhorská Bystrica
Peter Hasoň, Jána Smreka 6162/22, 841 08 Bratislava
Andrej Hasoň, Donská 7493/43, 841 06 Bratislava – Záhorská Bystrica
Martina Drahošová, Nová 234/33, 900 31 Stupava
Sára Lachkovičová, Bernolákova 1576/3, 900 31 Stupava
Katarína Bardyová, Martinengova 4782/20, 811 02 Bratislava – Staré Mesto
Marek Tunega, Tatranská 7914/15A, 841 06 Bratislava – Záhorská Bystrica
Ing. Ivana Tunegová, Tatranská 7914/15A, 841 06 - Záhorská Bystrica
Ing. Peter Janíček, Parcelná 340/38, 013 02 Gbeľany
Ing. Eva Janíčková, Parcelná 340/38, 013 02 Gbeľany
Obec Terchová – starosta obce
Okresný úrad Žilina, odbor starostl. o ŽP kraja
Okresný úrad Žilina, odbor pozemkový a lesný
ST, a.s. Bratislava
SSD, a.s. Žilina
SEVAK, a.s. Žilina
SVP, š. p. Piešťany
spis



Tento dokument sa doručuje verejnou vyhláškou v zmysle § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a vyvesí sa po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Terchová a internetovej stránke obce Terchová .

Vyvesené: 24.07.2026

Zvesené:

OBEČNÝ URAD
013 06 TERCHOVÁ
okres Žilina
2

