

MESTO PREŠOV
Stavebný úrad**Hlavná ul. č. 73, Prešov****PSČ 080 01**

Číslo: SÚ/8950/143995/2026-Ph

V Prešove dňa: 22.09.2026

ROZHODNUTIE
Verejná vyhláška

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 písm. zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby:	Nebolo pridelené
názov stavby:	„Rodinný dom - novostavba“
miesto stavby:	Prešov, ul. Na Bikoši
stavebné pozemky:	parc č.: KN-C 16225/20, 16225/49, k.ú. Prešov
stavebník:	MDDr. Ladislav Hanis a Mgr. Zuzana Hanisová, Mukačevská 13872/26, 080 01 Prešov (ďalej len „stavebník“)
účel stavby:	1111 (podľa v. č. 59/2025 Z.z)
typ stavby:	Novostavba
projektant:	HRD design, s.r.o.
identifikačné údaje dokumentácie:	Rodinný dom – novostavba, Parc. č. KNC 16225/20, 16225/49, k.ú. Prešov, okres Prešov; 12/2025
Zoznam účastníkov konania:	Verejná vyhláška

Vyhodnotenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie:

- Podľa Územného plánu mesta Prešov, sa predmetný pozemok nachádza na funkčnej ploche určenej ako obytná plocha rodinných domov - stav. V zmysle VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN, ktorými boli vyhlásené záväzné časti zmien a doplnkov Územného plánu mesta Prešov, pre danú plochu platia regulatívy RL B -Obytné plochy RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch.
- Navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN.

Podrobné údaje o stavbe:

SO 01 Hlavný stavebný objekt – rodinný dom

Rodinný dom je navrhovaný ako dvopodlažný so zastrešením plochou strechou vo dvoch výškových úrovniach. V zázemí objektu sa nachádza dvojgaráž, vstupné priestory s WC a technická miestnosť, na 1. N.P. sa nachádza obývacia izba s kuchyňou a jedálňou, terasa, spálňa a šatník. Na 2. N.P. sa nachádza 2x izba, 2x šatník, chodba, kúpeľňa a schodisko.

Zastavaná plocha objektu SO 01	175,36 m²
Úžitková plocha celkom	190,36 m²
Obytná plocha	82,93 m²

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Vjazd bude zriadený na súkromnú účelovú komunikáciu na ul. Na Bikoši.

Rodinný dom bude napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a NN prípojku na distribučný rozvod, dažďové vody budú zvedené do navrhovanej dažďovej kanalizácie.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Mesto Prešov – Odbor hlavného architekta pod č. OHA/5292/2026 zo dňa 25.3.2026
- Ministerstvo obrany SR pod č. SEMaL-193-OSE-63 zo dňa 30.4.2026
- KPÚ PO pod č. Z-PUSR-024260/2026 zo dňa 27.03.2026
- OÚ PO, odbor pozemkový a lesný pod č. OU-PO-PLO1-2026/05559-002 zo dňa 25.03.2026
- OÚ PO, odbor pozemkový a lesný pod č. OU-PO-PLO2-2026/057513-002 zo dňa 7.4.2026 (podmienky uvedené v bodoch 21-25 výrokovej časti)
- OÚ PO, odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PO-OSZP3-2026/053514-002 zo dňa 26.3.2026
- Imcontec, s.r.o. – správca komunikácie zo dňa 5.3.2026
- VVS, a.s. pod č. 31682/2026/O zo dňa 20.3.2026
- VSD, a.s. pod č. 6687/2026 zo dňa 13.3.2026
- VSD, a.s. pod č. 6688/2026 zo dňa 10.3.2026
- SPP, a.s. pod č. TD/NS/0188/2026/Lo zo dňa 16.03.2026
- Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612606859 zo dňa 10.3.2026
- Presnet, s.r.o., zo dňa 24.4.2026

Podmienky pre uskutočňovanie stavebnej úpravy stavby:

1. V zmysle § 60 ods. 1 písm. g) sa upúšťa od kontrolnej prehliadky stavby.
2. Výstavbu bude uskutočňovať stavebník zhotoviteľom určeným výberovým konaním/ do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámi príslušnému stavebnému úradu, ktorý predmetné rozhodnutie vydal obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby.
3. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., bezpečnostné predpisy, ochranné pásma, príslušné technické normy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.

Vybavuje:

JUDr. Simona Príhodová

e-mail simona.prihodova@presov.sk

☎ 051/3100540

4. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle §30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
5. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa §31 ods. 1 stavebného zákona.
6. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
7. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle §6 ods. 3 stavebného zákona.
8. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
9. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
10. Stavebník je povinný rešpektovať existujúce inžinierske siete vedené v danom území a pred začatím zemných prác písomne požiadať jednotlivých správcov inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie na základe predloženej objednávky a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, prípadne je potrebné ich vhodne zabezpečiť pred poškodením. Stavebník je povinný počas stavebných prác v ochranných pásmach jestvujúcich inžinierskych sietí, vrátane ich križovania s plánovanou stavbou prizvať jednotlivých správcov inžinierskych sietí, resp. ich zástupcov. V prípade, ak dôjde k poškodeniu siete bezodkladne informovať správcu inžinierskych sietí. V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec a ryhy sa musia kopáť ručne.
11. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s VZN mesta Prešov.
12. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy je potrebné zrealizovať tak, aby nespôsobovali škody tretím osobám, t.j. aby sa podstatne nezmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery v území. V opačnom prípade je potrebné požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia terénnych úprav podľa ustanovení stavebného zákona.
13. **Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník môže začať s uskutočňovaním stavby až po overení projektu stavby v zmysle § 65 stavebného zákona.**
14. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
15. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa §43 stavebného zákona.**
16. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
17. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.
18. V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona je rozhodnutie o stavebnom zámere záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
19. Konanie o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere sa spravuje ust. §62 stavebného zákona.
20. Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa §66 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie.

21. V priebehu výstavby a prevádzkovania stavby zabezpečiť dôslednú ochranu okolitých lesných pozemkov pred poškodením podľa ust. § 5 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znp. a vykonať opatrenia na zamedzenie vzniku škôd na okolitých lesných pozemkoch
22. Stavebník bude v plnom rozsahu znášať prípadné škody, ktoré vznikli alebo vzniknú na objekte, ako aj pozemku z titulu padania lístia, suchých konárov príp. Stromov za pôsobnosti vyšších vplyvov – vietor, voda z okolitých porastov, nebude si nárokovať odstránenie škôd, ani vrátenie nákladov spojených s prípadným odstránením stromov a konárov rozširujúcich sa prirodzeným spôsobom od okraja porastov.
23. Dôsledne dodržiavať ust. § 31 ods. 1 (zákaz niektorých činností) zákona o lesoch.
24. V súlade s ust. § 33 ods. 2 zákona o lesoch ak na zaistenie bezpečnosti osôb a majetku bude zo strany majiteľa nehnuteľnosti vyžadovaná zmena v spôsobe hospodárenia na príľahlých lesných pozemkoch, tak len za predpokladu vyplatenia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva podľa § 35 zákona č. 236/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
25. Stavebník musí pred začatím výstavby požiadať užívateľa a obhospodarovateľa lesných pozemkov o vyjadrenie a dohodnúť podmienky realizácie stavby. Obhospodarovateľ lesa si svoje podmienky uplatňuje aj pri vydávaní stavebného povolenia. Podmienky uvedené v ňom musia byť dodržané.

Námietky účastníkov konania:

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Pripomienky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,- € bol zaplatený dňa 1.4. 2026, číslo dokladu 47/270/2026.

Odôvodnenie.

MDDr. Ladislav Hanis, Mukačevská 26, 080 01 Prešov a Mgr. Zuzana Hanisová, Mukačevská 26, 080 01 Prešov v.z. ProEngi s. r. o., IČO 53040074, Bratislavská 2, 080 01 Prešov podali dňa 13.05.2026 na stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „Rodinný dom - novostavba“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Hlavný stavebný objekt – Rodinný dom a prípojky na pozemkoch parc.č. KN-C 16225/20, 16225/49, k.ú. Prešov.

Stavebný úrad listom zo dňa 03.06.2026 pod. č. SÚ/8950/78959/2026-Ph oznámil začatie konania o stavebnom zámere. Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska, žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a zároveň nejde o povolenie súboru stavieb, upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona a poskytol účastníkom konania 7

Vybavuje:

JUDr. Simona Prihodová

e-mail simona.prihodova@presov.sk

☎ 051/3100540

pracovných dní od doručenia oznámenia na nazretie do spisu v súlade s § 23 zákona č. 71/1967Zb o správnom konaní (správny poriadok), aby mali možnosť aktívnej účasti na konaní, .t.j. aby mali možnosť vyjadriť sa k navrhovanej stavbe pred vydaním rozhodnutia v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku. Námietky účastníkov konania neboli v stanovenej lehote vznesené a právo nahliadnuť do spisu nevyužil žiaden z účastníkov konania/ dotknutých orgánov/ dotknutých právnických osôb. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 55 a § 57 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania, stavebník riadne preukázal iný právny vzťah k stavbe, stavba je v súlade so záujmami chránenými osobitnými predpismi a záväznou časťou Územného plánu Mesta Prešov a preto podľa § 60 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebník preukázal práva podľa § 29 ods. 1 stavebného zákona a dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 19 stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že stavebník spĺňa všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad mesto Prešov so sídlom Hlavná č. 73, 080 01 Prešov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov

Ing. Tatiana Lutterová
vedúca stavebného úradu

Doručí sa:

1. ProEngi s. r. o., IČO 53040074, Bratislavská 2, 080 01 Prešov

- ostatným účastníkom konania sa oznámenie doručuje verejnou vyhláškou

Dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby:

2. Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, tel.: 080023500
3. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov
4. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, IČO 00151866, Masarykova 10, 080 01 Prešov
5. LESY SR, š.p., organizačná zložka OZ Šariš, IČO 36038351, Obrancov mieru 6, 000 80 Prešov
6. Lesy SR, š.p., Nám. SNP 8, Banská Bystrica, PSČ 975 66, SR, IČO: 36038351
7. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 36570460, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
8. SPP - distribúcia, a.s., IČO 35910739, Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
9. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
10. Východoslovenská distribučná, a. s., IČO 36599361, Mlynská 31, 042 91 Košice-Sever
11. PRESNET, s.r.o., IČO 36694231, Strojnícka 2076/1, 080 06 Ľubotice, tel.: 051/290 90 91

CO/ Mesto Prešov – stavebný úrad – pre spis

Vybavuje:

JUDr. Simona Prihodová

e-mail simona.prihodova@presov.sk

☎ 051/3100540

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere: „**Rodinný dom - novostavba**“, nachádzajúcom sa pozemku parc. č. KN-C 16225/20, 16225/49, k.ú. Prešov **bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a na elektronickej úradnej tabuli**

23. SEP. 2026

dňa

MESTO PREŠOV

Mestský úrad

Hlavná č. 73

080 01 PREŠOV

Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere: „**Rodinný dom - novostavba**“, nachádzajúcom sa pozemku parc. č. KN-C 16225/20, 16225/49, k.ú. Prešov, **bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a z elektronickej úradnej tabule**

dňa

.....

Pečiatka a podpis