

Mesto Prešov

Stavebný úrad

Hlavná ul. č. 73, Prešov**PSČ 080 01****Číslo: SÚ/10804/ 137236/2022 – Sf/172****V Prešove dňa: 11.08.2022**

Vec: žiadosť o vydanie stavebného povolenia SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Sabinovská č. 16,18,20,22 v Prešove „

Stavebné povolenie

(verejná vyhláška)

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení jeho noviel na základe žiadosti, ktorú podala spoločnosť **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov** ako splnomocnení zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Sabinovská 16,18,20,22 v Prešove prerokoval podanú žiadosť stavebníka v stavebnom konaní podľa § 61 ods. 2 s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a rozhodol v zmysle § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona takto:

povoľuje

sa zmena dokončenej stavby: „**Obnova bytového domu na ul. Sabinovská č. 16,18,20,22 v Prešove** „ s.č. 5109 na pozemku parc. č. KN-C 874/68 katastrálne územie Prešov pre stavebníka vlastníkov bytových a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Sabinovská č. 16,18,20,22 v Prešove.

Stavba sa bude realizovať v rozsahu podľa projektovej dokumentácie vypracovanej 12/2021 Ing. Tomáš Fabišik, Sedliackého povstania 6, 08001 Prešov – autorizovaným stavebným inžinierom:

- Zateplenie fasády bytového domu kontaktným zatepľovacím systémom (KZ S) na báze MW,
- sanácia lodžií s výmenou zábradlia za murované a rámové,
- obnovu strešného plášťa,
- vybudovanie nových vstupných zádverí,
- obnovu odkvapového chodníka,
- sanácia schodísk a rámp zadných vstupov,
- obnova podlahy v spoločných, priestoroch schodiska,
- obnovu povrchových úprav stien a stropov v spoločných priestoroch schodiska,
- obnova elektroinštalácie v spoločných priestoroch bytového domu,
- bleskozvod,
- zavesené predsadené prefabrikované lodžie - vchod č. 18, 2.-8.n.p východná fasada

Pre uskutočnenie stavebných prác stavebný úrad sa stanovujú tieto podmienky :

1. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Ing. Tomáš Fabišik, Sedliackého povstania 6, 08001 Prešov – autorizovaný stavebný inžinier a je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky MsÚ Prešov – Odboru hlavného architekta mesta v stanovisku zo dňa 27.05.2022 pod číslom OÚR,AaV/7392/2022.
 - Podľa platného územného plánu mesta Prešov sa pozemok stavby parc. č. KN-C 874/68 v k. ú. Prešov nachádza na obytnej ploche bytových domov, pre ktorú platí záväzný funkčný regulatív RL B.6.
 - Navrhované funkčné využitie stavby je v súlade s Územným plánom mesta Prešov, so záväzným regulatívom RL B.6.
 - Po posúdení predloženej dokumentácie stavby orgán územného plánovania súhlasí s návrhom riešenia za týchto podmienok:
 - Pred realizáciou stavby, po určení konkrétneho zatepľovacieho systému žiadame na Referáte územného rozvoja a architektúry mesta konzultovať výber farebného odtieňa.
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného riaditeľstva Hasičského a Záchranného zboru v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2022/001247-004 zo dňa 17.06.2022:
 - Podľa technickej správy protipožiarnej bezpečnosti stavby str. 4 bude zateplený sokel do výšky 600 mm nenasiakavým XPS polystyrénom, ale podľa projektovej dokumentácie architektúry sprievodnej správy výkresu č. C.21 atď. je navrhnutý XPS polystyrén len do výšky 300 mm. Uvedené je potrebné zosúladiť a opraviť podľa protipožiarnej bezpečnosti stavby.
 - Podľa elektroinštalácie výkresu č. II „Domofóny“ je navrhnutý elektrický zámok na dverách určených na únik osôb. Upozorňujeme, že dvere na únikovej ceste musia umožňovať bezpečný a rýchly prechod pri evakuácii osôb a nesmú brániť zásahu hasičskej jednotky.
4. Stavebník je povinný dodržať podmienky Okresného úradu Prešov - odboru starostlivosti o životné prostredie uvedené vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2022/023350-002 zo dňa 26.04.2022.
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky Okresného úradu Prešov - odboru starostlivosti o životné prostredie uvedené vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2022/023354-002 zo dňa 20.04.2022.
 - podľa § 35 ods. 8 zákona o ochrane prírody a krajiny na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa vzťahujú osobitné predpisy (§ 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku I) Ak pri konaní alebo postupe podľa tohto zákona dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj archeologickým nálezom, určí stavebný úrad po dohode s príslušným orgánom hájajúcim osobitné záujmy podmienky zabezpečenia záujmov štátnej pamiatkovej starostlivosti, štátnej ochrany prírody a archeologických nálezov.) V prípade potvrdenia výskytu chránených druhov živočíchov počas stavebných prác, orgán ochrany prírody bude v rámci dohody so stavebným úradom vyžadovať, aby stavebník na vlastné náklady vykonal opatrenia smerujúce k predchádzaniu alebo obmedzovaniu poškodzovania chránených živočíchov a ich úkrytov, vrátane špecifikácie kompenzačných opatrení a zabezpečenia ich realizácie (§ 3 ods. 4 zákona o ochrane prírody).

5. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v odbornom posudku na výskyt chránených druhov živočíchov vypracovanom Ing. Martinom Cel'uchom, PhD, zo dňa 03.11.2021.
 - Stavebník ohlási plánovaný začiatok stavby (zateplenia budovy alebo rekonštrukcie strechy) min. 14 dní vopred zhotoviteľovi posudku, ktorý navrhne úpravy harmonogramu prác, urobí kontrolu dostupných otvorov a štrbín a aktualizuje opatrenia (tel: 0910 946 793, info@bat-man.sk). Pred kontrolou nie je možné zasahovať do obvodového plášťa budovy (strháva nie atik. plechov a parapiet, demontáž balkónov a pod.)
 - V atikových otvoroch hniezdia od 1. mája do 15. augusta dážďovníky tmavé. V tomto období nie je možné realizovať zateplenie. Ak budú práce plánované do tohto obdobia, je potrebné pred 1. májom uzavrieť atikové otvory oprávnenou osobou. V otvoroch sa vysoko pravdepodobne budú vyskytovať netopiere, ktoré je potrebné predtým vysťahovať odborne spôsobilou osobou s oprávnením vykonávať túto činnosť.
 - Pretože v atike hniezdi významná kolónia dážďovníkov tmavých je optimálne kombinovať zachovanie min. 40 atikových otvorov, ak je to možné z tepelno-technického hľadiska, s inštaláciou náhradných búdok. Atikové otvory je vhodné ponechať na štítoch (Obr. 5), nad vchodmi na západnej aj východnej stene pomocou upravených mriežok (Obr. 6). Ako náhradu za hniezdiská, ktoré zaniknú obnovou je potrebné inštalovať 24 hniezdisk pre dážďovníky (vhodný napr. typ APUS 3-8 ks, príp. drevobetónové búdky typu APK-1- 24 ks). Vhodné umiestnenie je na východnej stene nad schodiskovými oknami (jedna búdka APUS 3 nad vchod).
 - Ak by počas stavby boli zistené dodatočne chránené živočíchy na iných miestach (§ 127 Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 229/1997 Z. z.), stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje stavebný úrad alebo zhotoviteľa posudku (tel: 0910 946 793), ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
6. Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov (§ 35 ods. 1)
7. 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., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
8. Stavbu treba ukončiť do 24 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
9. Zhotoviteľom stavby bude určený výberovým konaním. Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní povinný oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona.
11. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
12. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 44 ods. 1 stavebného zákona.
13. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
14. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
15. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.

16. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
 17. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil v zmysle § 66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona.
 18. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
 19. Stavebník zrealizuje celkové farebné riešenie konštrukcií bytového domu podľa overenej projektovej dokumentácie odsúhlasenej MsÚ Prešov – odbor hlavného architekta mesta.
 20. 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 so všeobecným záväzným nariadením Mesta Prešov.
 21. Stavebník je povinný požiadať o povolenie na zvláštne užívanie miestnych komunikácií, resp. na osobitné užívanie (záberu) verejného priestranstva na umiestnenie stavebného zariadenia (lešenia , veľkoobjemového kontajnera, skládky materiálu, eko WC, stavebnej techniky) Mesto Prešov - Odbor dopravy, životného prostredia a komunálnych služieb, oddelenie dopravy a životného prostredia ako príslušný orgán
 22. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby uvedené do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
 23. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
 24. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
 25. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“).
- Zároveň Vás stavebný úrad upozorňuje , že v prípade rozhodovania o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru na predmetnú stavbu je potrebné dodržať § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 79 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

K stavbe sa vyjadrili:

MsÚ Prešov – Odbor hlavného architekta mesta, Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove, Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie.

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**.

Odôvodnenie.

Dňa **17.06.2022** podala spoločnosť **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov** ako splnomocnení zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov **v bytovom dome na ul. Sabinovská č. 16,18,20,22 v Prešove** na stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **„Obnova bytového domu na ul. Sabinovská 16,18,20,22 v Prešove „ s.č. 5109 na pozemku parc. č. KN-C 874/68 katastrálne územie Prešov.**

Obnova bytového domu pozostáva z týchto stavebných prác :

Zateplenie fasády bytového domu kontaktným zatepl'ovacím systémom (KZ S) na báze MW, sanácia lodží s výmenou zábradlia za murované a rámové, obnovu strešného plášt'a, vybudovanie nových vstupných zádverí, obnovu odkvapového chodníka, sanácia schodísk a rämp zadných vstupov, obnova podlahy v spoločných, priestoroch schodiska, obnovu povrchových úprav stien a stropov v spoločných priestoroch schodiska, obnova elektroinštalácie v spoločných priestoroch bytového domu, bleskozvod, zavesené pedsadené prefabrikované lodžie - vchod č. 18, 2.-8.n.p.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka a všetky doklady rozhodnutia podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní. Súčasťou žiadosti bola zápisnica s písomného hlasovania, ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocnili správcu bytového domu na ich zastupovanie v stavebnom konaní.

Oznámil účastníkom začatie stavebného konania a pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Navrhovaná stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 stavebného zákona a nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb a ani životné prostredie.

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

K navrhovanej stavbe sa kladne vyjadrili

- MsÚ Prešov – Odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby v stanovisku pod číslom pod číslom OÚR,AaV/7392/2022 zo dňa 27.05.2022.
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove v záväznom vyjadrení č. ORHZ-PO1-2022/001247-004 zo dňa 17.06.2022.
- Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2022/023350-002 zo dňa 26.04.2022.
- Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2022/023354-002 zo dňa 20.04.2022.
- Ministerstvo obrany SR záväzným vyjadrením pod č. SEMaI-EL13/2-5-758/2022 zo dňa 25.05.2022.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č.145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel a bolo spoplatnené podľa položky č. 60 písm. c) čís. 2 sumou vo výške 100,- € zaplatenou v pokladni Mestského úradu v Prešove – doklad č. 13/1497/2022 zo dňa 17.06.2022.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001** splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie :

V súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona bude toto rozhodnutie oznámené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, ktorou sa doručuje toto rozhodnutie musí byť spolu s projektovou dokumentáciou vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke www.presov.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty

sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Odvolať proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s ustanovením § 54 správneho poriadku podať na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, 08001 Prešov v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Andrea Turčanová
primátorka mesta

Mgr. Pavol Neupauer

Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Sabinovská 16,18,202,22 v Prešove“, bola vyvesená na úradnej tabuľe Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuľi Mesta Prešov ([www. presov.sk](http://www.presov.sk))

19-08-2022
Dňa MESTO PREŠOV.....
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV.....
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Sabinovská 16,18,202,22 v Prešove“, bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuľi Mesta Prešov ([www. presov.sk](http://www.presov.sk))

Dňa.....

Pečiatka a podpis

Na vedomie :

1. SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov
2. Projektant stavby: Ing. Tomáš Fabišik, Sedliackého povstania 6, 08001 Prešov
3. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnícka 1, 080 01
4. Okresný úrad Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 2,
5. MsÚ Prešov – odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby