

Mesto Prešov

Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

080 01 Prešov

č. SÚ/7415/79289/2026-Sc/048

V Prešove dňa: 04.06.2026

Rozhodnutie o stavebnom zámere

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 informačným systémom
názov stavby:	Dostavba balkóna
v členení:	Dostavba balkóna
miesto stavby:	byt č. 2, na prízemí bytového domu na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332 v Prešove, Plus kód X7H7+MQV Prešov
stavebné pozemky:	KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar
stavebník:	Andrej Záleha a Margita Zálehová, obaja bytom Ľ. Podjavorinskej 5, 080 05 Prešov (ďalej len „stavebník“)
účel stavby:	1120 viacbytové budovy
typ stavby:	Zmena dokončenej stavby
projektant:	Ing. Ján Dudáš, IČO 34507639, Hlavná 655/115, 082 56 Pečovská Nová Ves
identifikačné údaje dokumentácie:	„Dostavba balkóna“ v byte č. 2, na prízemí bytového domu na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332, na pozemkoch parc. č. KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar, zák. číslo 202608, vypracovaná február/2026
účastníci konania:	1. vlastníci stavby so súp.č. 1332 a parcely KN-C 827, k.ú. Solivar, zapísaní na LV č.2740, vlastníci parcely KN-C 829/1, k.ú. Solivar, zapísaní na LV č.560, 2. Projektant: Ing. Ján Dudáš, Hlavná 655/115, 082 56 Pečovská Nová Ves 3. Stav.dozor: Pavol Tomko, Vihorlatská 3, 080 01 Prešov

Navrhovaná stavebná úprava je dostavba balkóna v byte č. 2, na prízemí bytového domu na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332, na pozemkoch parc. č. KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar je v súlade s územným plánom mesta Prešov v zmysle stanoviska Mesta Prešov, Odbor hlavného architekta pod č. OHA/6851/36775/2026 zo dňa 20.04.2026.

3. Stručný popis navrhovaného zámeru:

Návrh rieši realizáciu stavebnej úpravy - dostavbu balkónu na bytovom dome na ul. Ľ. Podjavorinskej č. 5, Prešov - Solivar.

4. Vyhodnotenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie:

Podľa platného Územného plánu mesta Prešov sa pozemok nachádzajú na funkčnej ploche, pre ktorú platí regulatív RL B.1 - Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch.

5. Odbor hlavného architekta *súhlasí* s predloženým stavebným zámerom, keďže dostavbou balkónu, ktorý bude tvarovo zhodný s už existujúcimi balkónmi na bytovom dome, sa nenaruší konštrukčný ani architektonický výraz objektu.

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetom stavebnej úpravy je dostavba balkóna v byte č. 2, na prízemí bytového domu na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332, na pozemkoch parc. č. KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar. Jestvujúci byt je v dobrom technickom stave bez statických porúch. Stavebné úpravy sa týkajú dostavby balkóna v priestore obývacej izby. Bytový dom je tradičnou tehlovou stavbou. V mieste veľkého okna je možnosť výrezu 0,76 x 0,67m v časti parapetu pre balkónové dvere. Súčasťou balkóna bude zábradlie v. 1 100mm s výplňou ťahokov, alt. Bezpečnostné sklo. Pôvodné okno sa vymení a radiátor v časti parapetu sa posunie, alebo vymení za iný radiátor, ktorého výkonnosť sa prispôbi rozmeru odskoku muriva pod oknom.

Predkladaný návrh novej konštrukcie balkóna vychádza z predpokladu, že tehlové murivo obvodovej steny je z plných pálených tehál, a miesto pre kotvenie balkóna je železobetónový preklad nad oknom spojený s masívnou doskou stropu, čo je spoľahlivý materiál pre navŕtanie kotiev ocelevej konzoly, ktorá kopíruje tvar nosnej konštrukcie balkóna na poschodí.

Samotná oceľová dvojica konzol sa povrchovo upraví tak, že bude mať upravený povrch, ktorý sa bude dať namaľovať fasádnou farbou a vizuál fasády sa tak nenaruší novým konštrukčným prvkom z cudzieho materiálu. Detail nosnej konštrukcie je súčasťou prílohy statického posudku. Rozmer balkóna bude 1,0 x 2,5m, plocha balkóna bude 2,50m².

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Stavebná úprava bude súčasťou existujúceho bytu, ktorý je napojený na technické vybavenie.

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:

- Mestský úrad v Prešove, Odbor hlavného architekta (stanovisko pod č. OHA/6851/36775/2026 zo dňa 20.04.2026),

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Výstavbu bude uskutočňovať svojpomocne.
2. Osobou vykonávajúcou stavebný dozor na stavbe bude vykonávať Pavol Tomko, Vihorlatská 3, 080 01 Prešov, ktorý má potrebnú odbornú kvalifikáciu. Stavebný dozor sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby v zmysle §36 stavebného zákona.
3. Stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný:
 - zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a riadiť sa jej pokynmi,
 - zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 27 ods. 3 stavebného zákona
 - zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
 - zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcou,
 - zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
 - zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
 - viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
 - bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.
4. 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.
5. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle §30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
6. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa §31 ods. 1 stavebného zákona.
7. 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.
8. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle §6 ods. 3 stavebného zákona.
9. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
10. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
11. 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 kopat ručne.

12. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby rodinného domu 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.
13. 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 vzhlľad prostredia alebo odtokové pomery v území. V opačnom prípade je potrebné požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia terénnych úprav podľa ustanovení stavebného zákona.
14. **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.**
15. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
16. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa §43 stavebného zákona.**
17. Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením zavolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnenými v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a v záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb, projektant ich vyznačí v projekte stavby, stavbyvedúci ich uvedie v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamená v stavebnom denníku v zmysle §43 ods. 2 stavebného zákona.
18. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
19. 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.

Námietky účastníkov konania:

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **neboli vznesené**.

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 § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. 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 97,50,- € bol zaplatený dňa 27.04.2026 a 04.05.2026, pokladničný doklad č. 13/425/2026 zo dňa 27.04.2026; pokladničný doklad č. 13/487/2026 zo dňa 04.05.2026. (Poplatok bol uhradený hromadne a to za úkony: za rozhodnutie o stavebnom zámere pre bytovú budovu a jej zmenu vo výške 75,- € pokladničný doklad č. 13/425/2026 zo dňa

27.04.2026 a za overenie projektu stavby ak je projekt stavby posúdený spolu so stavebným zámerom vo výške 22,50,- € pokladničný doklad č. 13/487/2026 zo dňa 04.05.2026)

Odôvodnenie.

Dňa 27.04.2026 požiadal stavebník o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „Dostavba balkóna“ v byte č. 2 v bytovom dome na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332, na pozemkoch parc. č. KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar, pričom predmetom konania bol stavebný zámer spolu s projektom stavby podľa § 20 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

Stavebník Andrej Záleha a Margita Zálehová, obaja bytom Ľ. Podjavorinskej 5, 080 05 Prešov preukázal právny vzťah 1/1 bytu č. 2 na prízemí bytového domu na ul. Ľ. Podjavorinskej č.5, súp. č. 1332, na pozemkoch parc. č. KN-C 827, 829/1, k.ú. Solivar na základe listu vlastníctva č. 2740, LV 560.

Stavebný úrad listom zo dňa 30.04.2026 pod č. SÚ/7415/69149/2026/Sc/048 oznámil začatie konania o stavebnom zámere verejnou vyhláškou. Deň zvesenia z úradnej tabule je dňom oznámenia začatia konania, čo prislúcha na deň 19.05.2026. Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona a poskytol účastníkom konania 7 pracovných dní od doručenia oznámenia na uplatnenie námietok k navrhovanej stavbe. Námietky účastníkov konania neboli v stanovenej lehote vznesené. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 57, 55, 58 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Stavebník predložil stavebnému úradu v konaní projekt stavby s doložkami súladu, ktoré vo svojich záväzných stanoviskách vydali dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby. Zoznam záväzných stanovísk a vyjadrení bol spracovaný v správe o prerokovaní stavebného zámeru, ktorú vypracoval stavebník – Andrej Záleha, Ľ. Podjavorinskej č. 5, 080 05 Prešov.

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). Odvolanie sa podáva na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná č. 73, 080 01 Prešov, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Kúpeľná 6, 080 01 Prešov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. František Ol'ha
primátor mesta

10. JÚN 2026

Vyvesené dňa

MESTO PREŠOV Zvesené dňa.....

Mestský úrad

Hlavná č. 73

080 01 P R E Š O V

- 1 -

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby

- **Účastníkom konania:**
Verejnou vyhláškou
- **Dotknutým orgánom:**
Mesto Prešov – Odbor hlavného architekta

CO/ Mesto Prešov – stavebný úrad