13. NOV. 2026

Vyvesené dňa

Zvesené dňa

MESTO PREŠOV
Stavebný úrad

Hlavná ul. č. 73, Prešov PSČ 080 01
Číslo: SÚ/14197/167260/2026-Tr/166 V Prešove dňa: 09.11.2026

Rozhodnutie o stavebnom zámere
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 informačným systémom
názov stavby:	„Obnova bytového domu Sibírska 12, 14"
v členení:	Bez členenia
miesto stavby:	Mesto Prešov
stavebné pozemky:	KN-C 14302/116, katastrálne územie Prešov
plus kód:	X7XG+V7 Prešov
stavebník:	Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov (ďalej len „stavebník")
účel stavby:	1120 viacbytové budovy
typ stavby:	Rekonštrukcia
projektant:	Architektonický ateliér – Ing. arch. Ján Katuščák, M. Nešpora 39, 080 01 Prešov
identifikačné údaje dokumentácie:	"Obnova bytového domu Sibírska 12, 14" Prešov, okres Prešov, vypracovaná 11/2025
účastníci konania:	Verejná vyhláška

Stavba Obnova bytového domu Sibírska 12, 14 je v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Prešov, pre ktorú mesto Prešov - orgán územného plánovania vydalo záväzné stanovisko pod č. OHA/4316/2026 zo dňa 26.02.2026, v ktorom vyhodnocuje súlad s územným plánom nasledovne:
"Stavba "Obnova bytového domu na ul. Sibírska 12-14, Prešov" 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:

Navrhovaná stavba rieši obnovu bytového domu na ulici Sibírska 12, 14, ktorý je realizovaný ako deväťpodlažný bez suterénu. Z južnej strany je objekt pričlenený k susednému bytovému domu.

Obnova bytového domu bude pozostávať z nasledujúcich stavebných prác:
- Odstránenie parapetov
- Výmena skladby podlahy loggií
- Navrhovaná skladba podlahy balkónov vrátane hydroizolácie je gresová so spádovaním polystyrénom EPS
- Montáž nových zábradlí
- Inštalácia zatepľovacieho systému na fasáde stavby na báze minerálnej vlny hr. 160 mm + povrchová úprava
- Inštalácia zatepľovacieho systému v suteréne stavby – strop suterénu na báze minerálnej vlny hr. 100 mm + nové povrchové úpravy
- Vybudovanie nového odkvapového chodníka po obvode stavby
- Povrchové úpravy –nátery
- Spätná montáž bleskozvodu
- Úprava komunikačných priestorov v objekte
- Výmena dverí na fasáde a v interiéri za plastové
- Murovanie otvorov na obvodovej stene
- Vetracie otvory špajzových skríň sa budú prekrývať novou hliníkovou mriežkou 150/150 mm
- Vyplnenie pôvodných sklenených stien keramickými tvárnicami

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete – vodu, NN rozvody, plyn, telekomunikačné rozvody, verejná kanalizačná sieť.

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:

- MsÚ Prešov – OHA pod č. OHA/4316/2026 zo dňa 26.02.2026
- OR HaZZ v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2026/000266-002 zo dňa 19.02.2026
- OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PO-OSZP3-2026/046966-002 zo dňa 12.03.2026
- OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PO-OSZP3-2026/046967-002 zo dňa 07.07.2026
- Ministerstvo obrany Slovenskej republiky pod č. SEMaI-193-OSE-14 zo dňa 31.03.2026
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Sibírska 12, 14 v Prešove zo dňa 24.03.2026
- Posudok na výskyt chránených druhov živočíchov zo dňa 29.01.2026

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Výstavba bude uskutočňovaná dodávateľsky, pričom zhotoviteľ bude vybraný vo výberovom konaní. Stavebník oznámi stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby do 15 dní od ukončenia výberového konania.
2. Osobu vykonávajúcu stavebný dozor na stavbe bude vykonávať osoba, ktorá má potrebnú odbornú kvalifikáciu. Stavebný dozor sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby v zmysle § 36 stavebného zákona.
4. Osobu vykonávajúcu funkciu stavbyvedúceho v zmysle § 37 stavebného zákona je stavebník povinný oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od uzatvorenia zmluvy.
5. 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.
6. Stavba bude **dokončená najneskôr do 36 mesiacov** od začatia stavebných prác.
7. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
8. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona.
9. 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.
10. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.
11. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkov a podobne sa zakazuje.
12. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
13. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať stavebník na vlastné náklady.
14. 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 kopať ručne.

15. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas rekonštrukcie sekundárnych rozvodov 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.

16. 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.

17. 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.

18. Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.

19. Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa § 43 stavebného zákona.

20. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.

21. 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.

22. 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 kolaudácií stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavby.

Osobitné podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky **Okresného úradu Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie uvedené v záväznom stanovisku pod č. OU-PO-OSZP3-2026/046966-002 zo dňa 12.03.2026**:

- stavebník ohlási plánovaný začiatok stavby (zateplenia budovy alebo rekonštrukcie strechy) min. 7 dní vopred zhotoviteľovi posudku, ktorý navrhne úpravy harmonogramu prác, urobí kontrolu dostupných otvorov a štrbín a aktualizuje opatrenia. Pred kontrolou nie je možné zasahovať do obvodového plášťa budovy (strhávanie atik. Plechov a parapiet, uzatváranie vetracích otvorov)
- pôvodné hniezdiská dážďovníkov a úkryty netopierov vo vetracích otvoroch budú uzavreté. Je potrebné ich nahradiť pomocou búdok v počte 6 náhradných hniezdnych dutín pre vtáky inštaláciou búdok na severnej stene (vhodný typ napr. APK-1) a 4 búdok pre netopiere na západnú expozíciu (napr. ANS-6)
- v rohoch viacerých okien hniezdia v období od 15. apríla do 15. septembra belorítky domové. Hniezda môže zhodiť mimo aktívneho hniezdenia len oprávnená osoba po kontrole inšpekčnou kamerou. V prípade ak v nich prebieha hniezdenie, je nevyhnutné počkať do vyletenia mláďat
- 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 (§ 44 zákona č. 25/2025 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak pri konaní alebo postupe podľa

tohto zákona dôjde k nepredvídaným nálezom pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný:

- bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť,
- ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadiť sa ich pokynmi,
- vykonať opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia,
- zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
- oznámiť nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.

2. Stavebník je povinný dodržať podmienky **OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PO-OSZP3-2026/046967-002 zo dňa 07.07.2026**:

- spôsob nakladania s odpadom vznikajúcim počas výstavby musí byť v súlade so zákonom o odpadoch, vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z.z., o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácii, vyhláškou MŽP SR č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 365/2015 Z.z. ,ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov.

- pri nakladaní s odpadom musia byť splnené povinnosti držiteľa odpadu v zmysle § 12 a § 14 zákona o odpadoch v nadväznosti na plnenie povinnosti podľa § 77 zákona o odpadoch. a to najmä:
- vykonávať selektívnu demoláciu postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom, tak aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia v súlade s vykonávacím predpisom.
- stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných osobe oprávnenej nakladať s odpadom na základe povolení podľa zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s odpadmi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom vyhláškou MŽP SR 344/2022 Z.z.
- zhromažďovať odpady utriedene podľa jednotlivých druhov odpadov. Do skupiny odpadov druh 17 09 04 zaradiť odpad až v prípade, ak nie je možné jeho iné vyseparovanie a zaradenie podľa samostatného druhu odpadu, napr. skládka odpadov na nie nebezpečný odpad (Svinia, Ražňany).
- počas realizácie stavby zabezpečiť, aby nedošlo k uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch - zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu.
- u kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.

6. Stavebník je povinný k overeniu projektu stavby **doložiť doložku súladu v súlade so záväzným stanoviskom OR HaZZ v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2026/000266-002 zo dňa 19.02.2026:**

- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre nasledujúce stupne dokumentácie podľa Stavebného zákona.

V konaní **neboli** vznesené námietky zo strany účastníkov konania.

Pripomienky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienkovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 51 ods. 2 stavebného zákona koncentračnú zásadu. Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

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 150,- € bol zaplatený dňa 10.08.2026 (Poplatok bol uhradený hromadne za rozhodnutie o stavebnom zámere a za overenie projektu stavby ak je projekt stavby posúdený spolu so stavebným zámerom vo výške 150€)

Odôvodnenie

Žiadateľ, ktorým je **Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov** podal dňa **24.09.2026** na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „**Obnova bytového domu Sibírska 12, 14**“ na pozemku parc. č. KN-C 14302/116 v kat. území Prešov.

Tunajší stavebný úrad listom zo dňa 02.10.2026 účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov jednotlivo oznámil začatie konania formou verejnej vyhlášky z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

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.

V konaní **neboli** vznesené námietky zo strany účastníkov konania

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.

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).

Toto rozhodnutie s veľkým počtom účastníkov konania sa oznámi verejnou vyhláškou. Doručenie sa uskutoční vyvesením rozhodnutia na 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnené bude na webovom sídle mesta. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Odvolanie sa podáva na mesto Prešov, Hlavná č. 73, 080 01 Prešov, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Po správoplatnení tohto rozhodnutia mesto Prešov – stavebný úrad overí projekt v zmysle § 65 stavebného zákona.

Ing. František Oľha
primátor mesta

Doručuje sa:
1. Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Na vedomie:
1. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry Bratislava, Stredisko prevádz.objekt. Východ, IČO 30845572, Čapajevova 38, 080 01 Prešov
2. MsÚ Prešov - Odbor majetku, IČO 121212121, Jarková 24, 080 01 Prešov
3. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, IČO 00151866, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
4. MsÚ Prešov - OHA, IČO 1111111111, Jarková 24, 080 01 Prešov
5. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
6. MsÚ Prešov - Odbor ŽP, IČO cooooo000, Jarková 24, 080 01 Prešov

CO/
Mesto Prešov – stavebný úrad

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere verejnou vyhláškou pre stavbu: „Obnova bytového domu Sibírska 12, 14“, bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Prešov

dňa 13. NOV. 2026

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV

.....

Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere verejnou vyhláškou pre stavbu: „Obnova bytového domu Sibírska 12, 14“, bola zvesená z úradnej tabule mesta Prešov

dňa.....

.....

Pečiatka a podpis