

**Mesto Prešov**  
Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/2887/23460/2026-Gr/182-2025

Doručí sa podľa  
rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Prešov
	SÚ/2887/23460/2026- Gr/182-2025	Ing. arch. Grošaftová 051/3100533	16.03.2026

**Oznámenie o podanom odvolaní - výzva k písomnému vyjadreniu.**

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho noviel (ďalej v texte „stavebný zákon“) vydal dňa 30.01.2026 rozhodnutie o umiestnení stavby č. SÚ/14509/2505/- Gr/182, SÚ/2887/9907/2025-Gr zo dňa 30.01.2026 na stavbu: „Escada Residence s.r.o., SO 29 - Trafostanica, SO 30 – Prípojka VN, SO 31 – Prípojka NN,, na pozemkoch KN-C 6479, KN-C 6480, KN-C 6481, KN-C 6482/1, KN-C 6482/2, KN-C 9487/1, KN-C 9487/3, KN-C 9488 k. ú. Prešov pre navrhovateľa **Rezidencia Kaskády s.r.o., IČO 480 455 60, Jirásková 52, 080 05 Prešov, Jakub Baláž - konateľ**

Uvedené rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a elektronickej tabuli Mesta Prešov dňa 09.02.2026 a zvesená z úradnej a elektronickej tabule Mesta Prešov dňa 24.02.2026. V zákonnej lehote dňa 20.02.2026 voči predmetnému rozhodnutiu podal odvolanie účastník konania **Ing. Peter Kopčák, Pod Kamennou Baňou 72, 080 01 Prešov** a v zákonnej lehote dňa 10.03.2026 **Ing. Vladislav Dziak, Pod Kamennou Baňou 59, 080 01 Prešov**

Uvedené odvolanie tvorí prílohu tohto oznámenia.

V zmysle § 56 správneho poriadku Vás vyzývame; aby ste v lehote **najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia tejto výzvy** zaslali na stavebný úrad písomné stanovisko k zaslanému odvolaniu.

**MESTO PREŠOV**  
**STAVEBNÝ ÚRAD**  
Hlavná 73, 080 01 Prešov  
-10-

Ing. Tatiana Lutterová  
vedúca stavebného úradu

**Oznámenie sa doručí na vedomie:**

1. **Navrovateľ:** Rezidencia Kaskády s.r.o., IČO 480 455 60, Jirásková 52, 080 05 Prešov, Jakub Baláž – konateľ
2. **Projektant:** Tristan studio, s.r.o., Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov, IČO 43 779 476

**Príloha:**

1. Odvolanie Ing. Peter Kopčák, Pod Kamennou Baňou 72, 080 01 Prešov
2. Odvolanie Ing. Vladislav Dziak, Pod Kamennou Baňou 59, 080 01 Prešov

# 1. Odvolanie

Gr

**Ing. Peter Kopčák, Pod Kamennou Baňou 072, 080 01 Prešov**

MESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove		11
Došiel:	29.01.2026	Číslo a dátum prijatia:
Prílohy:		
Evidenčné číslo dok. aj prílohy: 18159/2026		

Mesto Prešov – stavebný úrad

Hlavná 73

080 01 Prešov

Vec: **Odvolanie proti rozhodnutiu o stavebnom zámere č. SU/14509/2025-**

**Gr/182 zo dňa 30.01.2026**

Ja, Peter Kopčák, ako priamy účastník stavebného konania, týmto v zákonnej lehote podávam odvolanie proti rozhodnutiu o stavebnom zámere na stavbu:

„ESCADA RESIDENCE, SO 29 – Trafostanica, SO 30 – Prípojka VN, SO 31 – Prípojka NN“, umiestnenej na pozemkoch parc. č. KN-C 6479, 6480, 6481, 6482/1, 6482/2, 9487/1, 9487/3, 9488 k. ú. Prešov.

## I. Procesná námietka

V rozhodnutí sa uvádza, že námietky účastníkov konania neboli vznesené.

S uvedeným tvrdením nesúhlasím, nakoľko som na ústnom pojednávaní dňa 09.01.2026 vzniesol ústnu námietku, a to konkrétne:

- požiadavku na dodržanie normovej vzdialenosti podzemného elektrického vedenia od hranice pozemku,
- požiadavku na jednoznačné zakotvenie a zakótovanie vzdialenosti káblového vedenia od hranice môjho pozemku v projektovej dokumentácii.

Táto námietka nebola zaprotokolovaná ani vyhodnotená v odôvodnení rozhodnutia.

## II. Vecná námietka – nejasné trasovanie a vzdialenosť od hranice pozemku

Z projektovej dokumentácie ani zo situačného výkresu nie je jednoznačne zrejmé, v akej presnej vzdialenosti od hranice susedných pozemkov je vedené podzemné VN a NN vedenie.

Na pojednávaní som žiadal, aby bola vzdialenosť káblového vedenia od hranice pozemku jednoznačne zakótovaná v projektovej dokumentácii.

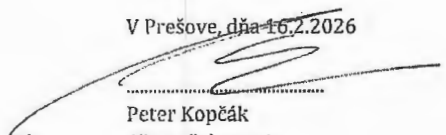
Bez presného zakótovania vzdialenosti nie je možné preveriť dodržanie ochranných pásiem, technických noriem a ochranu vlastníckych práv.

## III. Návrh

Navrhujem, aby odvolací orgán:

1. zrušil napadnuté rozhodnutie,
2. vec vrátil stavebnému úradu na nové prerokovanie,
3. uložil stavebníkovi doplniť projektovú dokumentáciu o:
  - presné geodetické zameranie trasy VN a NN vedenia,
  - jednoznačné zakótovanie vzdialenosti káblov od hranice susedných pozemkov,
  - preukázanie dodržania všetkých ochranných a bezpečnostných pásiem.

V Prešove, dňa 16.2.2026

  
Peter Kopčák  
účastník konania

## Odvolanie 2.

GR 10-03-2026  
dd 15 1/2026

Ing. Vladislav Dziak, Pod Kamennou baňou 59, 080 01 Prešov

Mesto Prešov – stavebný úrad

Hlavná 73

08001 Prešov

Prešov, 8.3.2026

Vec: Odvolanie proti Rozhodnutiu o stavebnom zámere číslo: SÚ/14509/2025-

Gr/182, SÚ/2887/9907/2025 – Gr, názov stavby: „ ESCADA RESIDENCE,

SO 29, SO 30, SO 31, Pod Kamennou baňou, Prešov“.

Dňa 9.1.2026 sme sa ako prihlásili na konaní o prerokovaní o stavebnom zámere stavby „ ESCADA RESIDENCE, SO 29, SO 30, SO 31, Pod Kamennou baňou Prešov, Prešov“ spolu so svojou manželkou ako dotknutí účastníci konania, nakoľko spolu bývame v dome, ktorí priamo susedí s predmetnou stavbou.

Podľa §49, ods. 1, písm c) zákona 25/2025 Z.z. : „ Účastník konania v konaní o stavebnom zámere je c) vlastníkom susednej stavby a vlastníkom susedného pozemku, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto stavbám a pozemkom môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere dotknuté.

Podľa §14, ods. 1 Zákona č. 71/1967 Zb. Správneho poriadku účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím dotknutý, až do času, kým sa nepreukáže opak.

Medzi základné pravidlá správneho konania patrí zákonnosť, naň nadväzujúce hodnotenie dôkazov a použitie najvhodnejších prostriedkov. V rámci dokazovania posudzuje správny orgán dôkaznú preukázanosť jednotlivých dôkazných prostriedkov a rozhodnutie o ich osvedčení ako dôkazov. Keďže rozhodnutie správneho orgánu musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia.

Rozpor so zákonom a so všeobecnými pravidlami správneho konania: v R o SZ nie sú definovaní účastníci konania a ani to, akým spôsobom sa správny orgán vysporiadal s ich vznesenými námietkami a to aj s dostatočným odôvodnením. Nedostatočne zistil skutočný stav veci a nezaobstaral si potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia – Vážna vada v rozhodnutí.

Na predmetnom prerokovaní zámeru bola spolu so mnou aj moja manželka a niekoľko susedov, ktorých sa nielen táto stavba, ale aj zamýšľané stavby, ktoré sú v rozpore s územným plánom a platnými predpismi bytostne týkajú. Na tomto konaní som ja osobne vzniesol niekoľko námietok a pripomienok.

Na zverejnenom Rozhodnutí o stavebnom zámere je uvedené klamlivé tvrdenie, že „Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe neboli vznesené.“

Podľa §30 ( Povinnosti stavebníka ), ods. 1) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebného zákona : „ Stavebník je povinný poskytnúť projektantovi na účel vypracovania projektovej dokumentácie stavby technické zadanie charakterizujúce účel stavby, prevádzku stavby a jej rozsah.

Moja konkrétna otázka, ako účastníka konania bola vznesená a znela: Aký je účel stavby?

Táto otázka napriek tomu, že boli prítomní aj stavebník, zastúpený priamo konateľom spoločnosti, aj generálnym projektantom nebola jednoznačne na konaní zodpovedaná, avšak všeobecne sme spoločne dospeli určitou konfrontáciou názorov k tomu, že účelom je zvýšenie výkonu v danej oblasti a následne pripojenie nových stavieb na elektrinu. ( to krátko na konaní zhrnul p. Martin Brilla a jeho názor nikto priamo nerozporoval )

O čo viac došlo k môjmu prekvapeniu, keď som sa na zverejnenom rozhodnutí o stavebnom zámere dočítal, že účelom stavby je **jednobytová budova**.

Ak bude teda na pozemkoch, ktoré sú definované v stavebnom zámere, teda konkrétne KN-C 6479, KN-C 6480, KN – C 6481 atď.... postavená v budúcnosti iba jednobytová budova, teda RD s jedným bytom budeme tomu radi, privítame s ústretovosťou nových susedov, ale ak by tento stavebný zámer mal byť ako predpríprava daného územia k lokalite hromadnej výstavby, teda viac domov s vyšším počtom bytových jednotiek na daných pozemkoch, prepojených spoločnými základmi, vrátane oporného múru, ktorý bude tvoriť spolu s domami s pohľadom z ulice jednu pevnú prekážku, žiadame uvedené rozhodnutie jednoznačne zrušiť.

Druhá moja otázka bola, kto rozhodol o trasovaní vedenia tak, ako bolo načrtnuté na výkresoch aby viedla priamo na hranici pozemku, teda najmä medzi pozemkami?

Odpoveď na moju otázku bola, že projektant a prečo? Lebo sa vraj tak rozhodol. Že to bolo vhodné.

Rozpor by bol najmä v tom, že sa nedá trasovať el. prípojný kábel cez oporný múr, ktorého základy sú na ďalšej stavbe na daných pozemkoch, čo bolo v následnom konaní Escada aj preukázané.

Chcem poukázať na ďalšiu skutočnosť, ktorá sa iba z časti dostala do zápisu, ale vôbec nie do rozhodnutia, a to, čo namietal aj pán Ing. Peter Kopčák a spomínal aj p. Brilla a síce, že majú byť splnené technické podmienky pre ochranné pásmo zemného vedenia, ktoré by malo byť aj vyznačené, vraj 1 m od hranice pozemku. Toto je uvedené aj v zápisnici z konania.

Preto odporúčam mestu Prešov toto Rozhodnutie o stavebnom zámere zrušiť, prípadne konanie prerušiť, zvolať účastníkov konania a pokúsiť sa vyriešiť námietky, prípadne daný spor dohodou účastníkov konania, alebo uzavretím zmluvy podľa §55, ods. 1 zákona č.25/2025 Z.z. stavebného zákona.

S úctou Ing. Vladislav Dziak  
občan



## Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania voči vydanému rozhodnutiu o stavebnom zámere pod č. SÚ/14509/2505/- Gr/182, SÚ/2887/9907/2025-Gr zo dňa 30.01.2026 pre stavbu „**ESCADA RESIDENCE, SO 29 – Trafostanica, SO 30 – Prípojka VN, SO 31 – Prípojka NN**“, ktorá bude umiestnená na ulici Pod Kamennou Baňou v Prešov na pozemkoch parc. č. **KN-C 6479, KN-C 6480, KN-C 6481, KN-C 6482/1, KN-C 9487/1, KN-C 9487/3, KN-C 9488** k.ú. Prešov, ktorá bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli Mesta Prešov.

18. MAR 2026

dňa .....

**MESTO PREŠOV**  
Mestský úrad  
Hlavná č. 73  
080 01 PREŠOV  
- 1 -

.....  
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania voči vydanému rozhodnutiu o stavebnom zámere pod č. SÚ/14509/2505/- Gr/182, SÚ/2887/9907/2025-Gr zo dňa 30.01.2026 pre stavbu „**ESCADA RESIDENCE, SO 29 – Trafostanica, SO 30 – Prípojka VN, SO 31 – Prípojka NN**“, ktorá bude umiestnená na ulici Pod Kamennou Baňou v Prešov na pozemkoch parc. č. **KN-C 6479, KN-C 6480, KN-C 6481, KN-C 6482/1, KN-C 9487/1, KN-C 9487/3, KN-C 9488** k.ú. Prešov“, ktorá bola zvesená z úradnej a elektronickej tabule Mesta Prešov.

dňa .....

.....  
Pečiatka a podpis