

OBEC VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ
Obecný úrad

Vyšná Šebastová

080 06 Prešov

Číslo: SÚ-S/143/5059/2026-Ar/17

v Euboticiach dňa: 07.07.2026

Rozhodnutie o stavebnom zámere
(Verejná vyhláška)

Obec Vyšná Šebastová, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len v texte len ako „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:	„Novostavba rodinného domu na parcele 787/3, Vyšná Šebastová“
v členení:	SO 01 – Rodinný dom – hl. objekt SO 02 – Oplotenie SO 03 – Žumpa SO 04 – Vodovodná prípojka
miesto stavby:	Obec Vyšná Šebastová
stavebné pozemky:	KN-C 787/3 k. ú. Vyšná Šebastová
stavebník:	Radovan Dujčák, Švábska 6722/35, 080 05 Prešov
zastúpený v konaní:	Readis s. r. o., IČO: 51 654 067, so sídlom: Za Kalváriou 54, 080 06 Prešov
Identifikačný kód:	1111
trieda:	jednobytová budova
typ stavby:	novostavba
projektant:	Ing. Miroslav Sabol, Buclovany 51, 086 43 Koprivnica
dátum vypracovania PD:	02/2026
zhotoviteľ stavby	Svojpomocne
stavebný dozor:	Ing. Karol Richvalský, Komenského 10, 089 01 Svidník

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere je výstavba jednopodlažného, murovaného, podpivničeného, rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, so zastrešením plochou strechou, s pripojením na technické vybavenie územia, s odkanalizovaním do nepriepustnej žumpy

a s parkovaním pre 2 motorové vozidlá na pozemku stavebníka v murovanej garáži, ktorá je súčasťou rodinného domu.

Stavba rodinného domu je osadená v súlade s platným územným plánom obce Vyšná Šebastová, pre ktorú Obec Vyšná Šebastová – ako príslušný orgán územného plánovania, vydala záväzné stanovisko č. OCÚ-S2025/00012 001 zo dňa 28.02.2025, v ktorom vyhodnocuje súlad s územným plánom nasledovne: *“Obec Vyšná Šebastová ako orgán územného plánovania, po posúdení predložených dokladov konštatuje, že plánovaná výstavba stavby „RD Dujčák“ na parc. č. KN-C 787/3 k. ú. Vyšná Šebastová, je v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Vyšná Šebastová v znení zmien a doplnkov č. 3, schválených Obecným zastupiteľstvom dňa 10.12.2024 uznesením č. 10/7/2024”*

Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor vydal súhlasné stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde pre účely výstavby rodinného domu pod č. OU-PO-PLO1-2025/090258-002 zo dňa 28.10.2025.

Podrobné údaje o stavbe:

Ide o výstavbu jednopodlažného, murovaného, podpivničeného, rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, so zastrešením plochou strechou, s pripojením na technické vybavenie územia, s odkanalizovaním do nepriepustnej žumpy a s parkovaním pre 2 motorové vozidlá na pozemku stavebníka v murovanej garáži, ktorá je súčasťou rodinného domu. **Konštatuje sa, že stavba bude slúžiť na bývanie.**

Rodinný dom pozostáva z týchto miestností: **1.PP:** dvojgaráž, chodba, tech. miestnosť, sklad, komora, schodisko; **1. NP:** zádverie, chodba, obytná miestnosť s jedálňou, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, spálňa, 2x izba, WC, chodba o celkovej úžitkovej ploche **215,06 m²**, obytnej ploche **80,88 m²** a zastavanej ploche **169,67 m²** (zastavaná plocha s terasou **203,15 m²**)

Rodinný dom sa osadí presne podľa zakreslenia na situačnom pláne nasledovne:

- Západné priečelie sa osadí 17,400m od hranice pozemku parc. č. KN-C 790 k. ú. Vyšná Šebastová;
- Juhozápadné nárožie sa osadí 11,900 m od hranice pozemku parc. č. KN-E 2649 k. ú. Vyšná Šebastová;
- Juhovýchodné nárožie sa osadí 8,500 m od hranice pozemku parc. č. KN-E 2649 k. ú. Vyšná Šebastová;
- Severovýchodné nárožie sa osadí 2,000 m od hranice pozemku parc. č. KN-C 785/1 k. ú. Vyšná Šebastová;
- maximálna výška atiky bude riešená na kóte +4,350 m od úrovne podlahy 1. NP, ktorá bude riešená na kóte $\pm 0,00$ m=375,010 m n. m.,
- celkové rozmery rodinného domu v jeho najdlhších osiach budú 12,000 x 17,000 m.

SO 02 Oplotenie bude zhotovené po celom obvode riešenej parcely. Celková dĺžka oplotenia bude 93,87 m a maximálna výška oplotenia od úrovne pôvodného rastlého terénu bude 1,53m. Oplotenie bude drôtené z poplastovaného pletiva zelenej farby. Pletivo bude uchytené na oceľových poplastovaných stĺpikoch kruhového prierezu ukončených plastovým klobúčikom. Stĺpiky budú osadené do betónových pätiiek a rozmiestnené v pravidelnom module približne 2,5m v trase. Oplotenie vrátane jeho základovej konštrukcie musí byť v celom rozsahu umiestnené na pozemku stavebníka.

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Zásobovanie rodinného domu pitnou vodou bude zabezpečené prostredníctvom novozriadenej vodovodnej prípojky (**SO 04 – vodovodná prípojka**). Vodovodné potrubie bude realizované z rúr HDPE 32x3,4 uložených v hĺbke 1,40m pod úrovňou upraveného terénu. Vodovod vstupuje do objektu v mieste technickej miestnosti. Rozvod bude z plastových rúr PN 20 16x2,7 a to na studenú aj teplú vodu. Na teplú vodu musí mať potrubie atest.

Príprava teplej úžitkovej vody bude prebiehať prostredníctvom tepelného čerpadla, ktorým bude zabezpečené aj vykurovanie rodinného domu. Zároveň v miestnosti 1.02 je navrhnutý krb na tuhé palivo.

Odkanalizovanie objektu je navrhnuté do **SO 03 – Žumpa** s objemom 10 m³. Vnútorne rozvody kanalizácie budú vyspádované smerom k žumpe so sklonom min. 2%. Zvislé odpadové potrubie a vetracie potrubie bude vedené v inštaláčnej predstene. Vetracie potrubie bude ukončené vetracou hlavicom vo vzdialenosti 650 mm od strešnej roviny.

Dažďová voda zo strechy a spevnených plôch bude zvedená pripojovacím potrubím do podzemného valcového zásobníka s objemom 3m³ s bezpečnostným prepacom do vsaku zo vsakovacích blokov 600x600x600mm x 36ks.

Zásobovanie rodinného domu elektrickou energiou bude zabezpečené prostredníctvom existujúcej elektrickej prípojky, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie obcou Vyšná Šebastová pod č. OCÚ-S2023/00337 003 zo dňa 10.10.2023.

Stavba bude chránená bleskozvodom.

Dopravné napojenie stavby bude zabezpečené novozriadeným vjazdom z miestnej cesty umiestnenej na pozemku parc. č. KN-C 789 k. ú. Vyšná Šebastová, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie pod č. OCÚ-S2025/00307 009 zo dňa 28.11.2024.

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:

- Obec Vyšná Šebastová ako príslušný orgán územného plánovania stanovisko č. OCÚ-S2025/00012 001 zo dňa 28.02.2025 (bez pripomienok k PD);
- Obec Vyšná Šebastová, stanovisko k malému zdroju znečistenia ovzdušia č. OCÚ-S2026/00152 002 zo dňa 06.05.2026
- Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor rozhodnutie č. OU-PO-PLO1-2025/090258-002 zo dňa 28.10.2025 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor rozhodnutie č. OU-PO-PLO2-2026/054378-002 zo dňa 18.03.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2025/026896-002 zo dňa 24.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2025/026348-002 zo dňa 16.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2025/028380-002 zo dňa 29.01.2025 (bez pripomienok k PD);

- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2025/026243-002 zo dňa 30.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2025/026200-002 zo dňa 20.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- Krajský pamiatkový úrad Prešov rozhodnutie č. Z-PUSR-003806/2025 zo dňa 20.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- VVS a. s., vyjadrenie č. 39271/2026/O zo dňa 30.03.2026 (bez pripomienok k PD);
- VSD a. s., stanovisko č. 4694/2024 zo dňa 26.02.2024 (bez pripomienok k PD);
- SPP Distribúcia a. s., stanovisko č. TD/NS/0045/2025/Uh zo dňa 21.01.2025 (bez pripomienok k PD);
- SPP Distribúcia a. s., stanovisko č. TD/NS/0281/2026/Uh zo dňa 20.03.2026 (bez pripomienok k PD).
- Slovak Telekom a. s., a DIGI SLOVAKIA s, r. o., stanovisko č. 6612522185 zo dňa 19.02.2025 (bez pripomienok k PD);
- Orange Slovensko a. s., stanovisko č. 3730007686 zo dňa 19.08.2025 (bez pripomienok k PD);

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Výstavba bude realizovaná svojpomocne.
2. Odborné vedenie uskutočňovania prác bude zabezpečovať **Ing. Karol Richvalský, Komenského 461/10, 089 01 Svidník, Ev. č. 10448** v zmysle vyhlásenia zo dňa 16.04.2025.
3. Stavba musí byť realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou projektantom: **Ing. Miroslav Sabol, Buclovany 51, 086 43 Koprivnica.**
4. Stavebník je povinný zabezpečiť vytyčenie stavby geodetom v zmysle § 42 ods. 1 stavebného zákona.
5. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 532/2002 Z. z., bezpečnostné predpisy, ochranné pásma, príslušné technické normy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
6. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
7. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona.
8. 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.
9. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.
10. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t. j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
11. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd či znečisteniu na cudzích nehnuteľnostiach a majetku a v prípade ich vzniku zabezpečiť ich bezodkladné odstránenie na vlastné náklady.
12. V prípade zásahu do cestného telesa alebo verejných komunikácií je stavebník povinný v dostatočnom predstihu požiadať príslušný cestný správny orgán o povolenie na zvláštne užívanie komunikácie.
13. 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 vytyčenie na základe predloženej objednávky a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, prípadne je potrebné ich vhodne zabezpečiť pred poškodením.

14. 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.
15. 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 obce Vyšná Šebastová.
16. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy, súvisiace s výstavbou rodinného domu 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 kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavby a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát), prílohy v súlade s § 66 ods. 2 stavebného zákona a kolaudačné rozhodnutie na prístupovú komunikáciu.
23. V zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“) nadobudne rozhodnutie právnu moc a bude vykonateľné po uplynutí 15 dňovej lehoty na podanie opravného prostriedku poslednému účastníkovi konania. Stavebník je povinný si prísť vyznačiť právoplatnosť na stavebný úrad po uplynutí lehoty na podanie riadneho opravného prostriedku poslednému účastníkovi konania.

Osobitné podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Obce Vyšná Šebastová k malému zdroju znečistenia ovzdušia č. OCÚ-S2026/00152 002 zo dňa 06.05.2026:
 - „*Stacionárny zdroj znečistenia ovzdušia prevádzkovať v súlade s technickou dokumentáciou výrobcu zariadenia.*
 - *Ako palivo používať len palivo predpísané výrobcom zariadenia.*
 - *Stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia podrobovať pravidelnej kontrole v zmysle platných právnych predpisov.*
 - *Po uskutočnení stavby je stavebník v zmysle § 26 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov požiadať obec Vyšná Šebastová o vydanie súhlasu na užívanie stavby tohto malého zdroja znečistenia ovzdušia.“*

2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené stanovisku Okresného úradu Prešov, Pozemkový a lesný odbor, k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde č. OU-PO-PLO1-2025/090258-002 zo dňa 28.10.2025:
 - „Zabezpečiť základnú starostlivosť o okolitú poľnohospodársku pôdu aj na plochu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletom drevín. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii výstavby za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemku zo záhrady na zastavanú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu. Zmenu druhu pozemku vykonáva Okresný úrad Prešov, Katastrálny odbor. Trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy nie je potrebné žiadať, pretože parcela sa nachádza v zastavanom území obce.“
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, Pozemkový a lesný odbor, k umiestneniu stavby v ochrannom pásme lesa č. OU-PO-PLO2-2026/054378-002 zo dňa 18.03.2026:
 - „V priebehu výstavby a prevádzkovania stavby zabezpečiť dôslednú ochranu okolitých lesných pozemkov pred poškodením podľa ustanovenia § 5 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v z. n. p. a vykonať opatrenia na zamedzenie vzniku škôd na okolitých lesných pozemkoch.
 - Stavebník bude v plnom rozsahu znášať prípadné škody, ktoré vznikli alebo vzniknú na objekte, ako aj pozemku (z titulu padania lístia, suchých konárov prípadne stromov za pôsobnosti vyšších vplyvov - vietor, voda z okolitých porastov), nebude si nárokovať odstránenie škôd, ani na vrátenie nákladov spojených s prípadným odstránením stromov a konárov rozširujúcim sa prirodzeným spôsobom od okraja porastov.
 - Dôsledne dodržiavať ustanovenia § 31 ods. 1 (zákaz niektorých činností) zákona o lesoch.
 - V súlade s ustanovením § 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. 326/2005 Z. z. o lesoch v z. n. p. .
 - 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. Obhospodarovateľ lesných pozemkov v ktorého ochrannom pásme budú stavby umiestnené sa vyjadruje aj k drobným stavbám ktoré podliehajú iba oznamovacej povinnosti a dáva vyjadrenie k umiestneniu stavby. Podmienky uvedené vo vyjadrení (stanovisku) od obhospodarovateľa príľahlého lesného pozemku musia byť dodržané.“
4. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2025/026896-002 zo dňa 24.01.2025:
 - „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 ods. 3 zákona o odpadoch.
 - Stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.

- *Počas realizácie stavby zabezpečiť, aby nedošlo k uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch - zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu.*
 - *Ku kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.“*
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2025/026348-002 zo dňa 16.01.2025:
- *„V prípade potreby výrubu drevín a súvislých krovitých porastov, navrhovateľ pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby predloží povoľujúcemu orgánu, súhlas v súlade s § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny od príslušného orgánu ochrany prírody, okrem prípadov uvedených v § 47 ods. 4. zákona o ochrane prírody a krajiny.*
 - *V prípade, ak by pri realizácii predmetnej stavby mohlo dôjsť k úniku invázných nepôvodných druhov uvedených v národnom zozname alebo v zozname Európskej únie do životného prostredia alebo šíreniu týchto invázných nepôvodných druhov v životnom prostredí, je potrebné prijať opatrenia na zamedzenie takého úniku alebo šírenia (§3 ods. 1 zákona č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Zoznam invázných nepôvodných druhov rastlín je uvedený v Nariadení vlády č. 449/2019 Z.z. a spôsoby ich odstraňovania sú uvedené v prílohe č. 2 vyhlášky MŽP SR č. 450/2019 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania invázných nepôvodných druhov.*
 - *Stavebník počas realizácie stavby zabezpečí ochranu zostávajúcich drevín rastúcich mimo lesa na všetkých parcelách dotknutých stavebnými objektmi pred poškodením a zničením v súlade s STN 83 7010 Ochrana prírody Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie najmä: - ochranu koreňového priestoru pred zhutnením vo vzdialenosti min 2,5 m od kmeňa, nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, v prípade výkopov v koreňovom priestore tieto realizovať ručne, - ochranu kmeňa pred mechanickým poškodením debnením do výšky min 2 m bez poškodenia stromu a nesmie sa umiestniť bezprostredne na koreňové nábehy, - ochranu koruny vyviazaním konárov, bez orezu konárov.“*
6. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu Prešov, č. Z-PUSR-003806/2025 zo dňa 20.01.2025:
- *„Stavebník je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.*
 - *Oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov začatie uskutočňovania stavebných – zemných prác v predstihu minimálne troch pracovných dní.“*
7. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené vo vyjadrení spoločnosti VVS a. s., č. 39271/2026/O zo dňa 30.03.2026:
- *„Upozorňujeme investora, že tlaková čiara vodovodu je na kóte 400 m n.m. Vaša nehnuteľnosť na parcele č. 787/3 je na kóte 383 m n.m. Spoločnosť VVS, a. s. zodpovedá za vyhovujúce tlakové pomery v mieste bodu napojenia, ktorý je na kóte 366 m n.m. V tomto návrhu vodovodnej prípojky pri takejto vzdialenosti až k plánovanej nehnuteľnosti si vyhovujúce tlakové pomery investor zabezpečuje inštalovaním vlastných technických zariadení na vlastné náklady.*
 - *Na trase vodovodnej prípojky žiadame vybudovať vodomernú šachtu o min. rozmeroch 900x1200x1600mm (ŠxDxV) pre obdĺžnikovú, respektíve Ø1000mm pre kruhovú s mín. hĺbkou 1600mm a umiestnenú max. 1,0m za hranicou pozemku nehnuteľnosti.*

Vodovodné potrubie vrátane vodomernej zostavy viesť cez šachtu v priamom smere bez oblúkov a ohybov. Vodomernú šachtu vystrojiť výstupkom, ku ktorému bude možné pripevniť držiak vodomernej zostavy.

- *V zmysle § 23 Zákona č. 442/2002 Z. z. (Zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach) je vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na verejnú kanalizáciu. Vzhľadom na uvedené s odvádzaním odpadových vôd do vlastnej žumpy súhlasíme iba do doby vybudovania verejnej kanalizácie v záujmovej lokalite obce.“*
- 8. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v súhlasných stanoviskách spoločnosti VSD a. s., č. 4694/2024 zo dňa 26.02.2024; SPP Distribúcia a. s., č. TS/NS/0045/2025/Uh zo dňa 21.01.2025; ; SPP Distribúcia a. s., č. TS/NS/0281/2026/Uh zo dňa 20.03.2026; Slovak Telekom a. s., a DIGI SLOVAKIA s. r. o., č. 6612522185 zo dňa 19.02.2025; Orange Slovensko a. s., č. 3730007686 zo dňa 19.08.2025.

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 § 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 650,- € bol uhradený do pokladne obce Vyšná Šebastová dňa 05.05.2026 elektronickým prevodom, na účet obce Vyšná Šebastová.

Odôvodnenie

Navrhovateľ – **Radovan Dujčák, Švábska 6722/35, 080 05 Prešov v. z. Readis s. r. o., IČO: 51 654 067, so sídlom: Za Kalváriou 54, 080 06 Prešov** (ďalej v texte len ako „navrhovateľ“) podal dňa 31.03.2026 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „**Novostavba rodinného domu na parcele 787/3, Vyšná Šebastová**“ v obci Vyšná Šebastová na pozemku parc. č. KN-C 787/3 k. ú. Vyšná Šebastová.

Predmetom rozhodnutia je výstavba jednopodlažného, murovaného, podpivničeného, rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, so zastrešením plochou strechou, s pripojením na technické vybavenie územia, s odkanalizovaním do nepriepustnej žumpy a s parkovaním pre 2 motorové vozidlá na pozemku stavebníka v murovanej garáži, ktorá je súčasťou rodinného domu.

Stavebný úrad listom č. SÚ-S/147/4506/2026-Ar/19 zo dňa 19.05.2026 oznámil začatie konania o stavebnom zámere známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a zároveň nariadil vo veci ústne pojednávanie na deň 23.06.2026 o 09:00 hod.. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu v súlade s § 51 ods. 2 stavebného zákona uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, pričom na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne.

V stanovenej lehote neboli voči vydaniu rozhodnutia zo strany účastníkov konania, dotknutých osôb a dotknutých právnických vznesené námietky. Pripomienky dotknutých osôb a dotknutých právnických osôb boli zapracované do výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 19 stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

K použitiu poľnohospodárskej pôdy pre výstavbu rodinného domu bolo vydané súhlasné stanovisko Okresným úradom Prešov, Pozemkový a lesný odbor č. OU-PO-PLO1-2025/090258-002 zo dňa 28.10.2025.

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:

Podľa §53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Prešov. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.).

Mgr. Marián Beluško
starosta obce

Doručí sa – účastníci konania:

1. Readis s. r. o., IČO: 51 654 067, Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov
2. Projektant stavby: Ing. Miroslav Sabol, Buclovany 51, 086 43 Koprivnica

Dotknuté orgány:

1. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP,
2. Okresný úrad Prešov, odbor pozemkový a lesný, oddelenie lesného hospodárstva,
3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava,
4. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov,
5. Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Prešov

Dotknuté právnické osoby:

6. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov,
7. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice – Sever,
8. SPP Distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava,

9. Slovak Telekom a. s., Bajkalská č. 29, 817 62 Bratislava,

CO/ Obec Lobotice – Stavebný úrad (pre spis)

V súlade s § 51 ods. 3 stavebného zákona bude toto oznámenie doručené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere 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 obce. 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.

Úradný záznam Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „**Novostavba rodinného domu na parcele 787/3, Vyšná Šebastová**“ bola vyvesená na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli

Dňa.....

.....

Pečiatka a podpis

Úradný záznam Verejná vyhláška ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „**Novostavba rodinného domu na parcele 787/3, Vyšná Šebastová**“ bola zvesená z úradnej tabule a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli

Dňa.....

.....

Pečiatka a podpis