

OBEC VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ

obecný úrad

Vyšná Šebastová 157

Číslo: SÚ-S/265/5644/2026-Ar/40

080 06 Prešov

v Loboticiach dňa: 02.09.2026

Rozhodnutie o stavebnom zámere (verejná vyhláška)

Obec Vyšná Šebastová, ako vecne a miestne 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
názov stavby:	„Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti IREKS ENZYMA s. r. o.“
v členení:	
miesto stavby:	Vyšná Šebastová
stavebné pozemky:	KN-C 967/1; 967/5; 967/8 k. ú. Vyšná Šebastová
stavebník:	IREKS ENZYMA, s. r. o., IČO: 31 668 950, so sídlom: Vyšná Šebastová 262, 080 06 Vyšná Šebastová
zastúpený v konaní:	Marcel Šiška, Galaktická 9C, 040 12 Košice
Identifikačný kód:	1220
trieda:	Budova pre administratívu
projektant:	Ing. Martin Ratkoš – PRO line, IČO: 36902225 so sídlom: Malý Šariš 42, 080 01 Prešov
Zhotoviteľ stavby:	Vzíde z výberového konania

Predmetom rozhodnutia je rekonštrukcia a revitalizácia existujúcej administratívnej budovy v rozsahu prístavby komunikačného priestoru, rekonštrukcie prízemia a nadstavba nad garážovou časťou, rekonštrukcia strechy, celkové zateplenie objektu a nové riešenie fasády. Súčasťou zámeru je tiež: rekonštrukcia vodovodnej prípojky, vybudovanie vonkajšieho hydrantu, vybudovanie úžitkového vodovodu s napojením na existujúce studne v areáli, vybudovanie dažďovej kanalizácie včítane vsakov, skrátenie pripojovacieho plynovodu, realizácia oporného múra v severozápadnej časti areálu a realizácia spevnenej plochy v severozápadnej časti areálu. **Konštatuje sa, že rekonštrukciou nedôjde k zmene spôsobu užívania stavby a stavba bude aj po rekonštrukcii slúžiť ako administratívna budova.**

Predmetná rekonštrukcia je v súlade s platným územným plánom obce Vyšná Šebastová, pre ktorú Obec Vyšná Šebastová – ako príslušný orgán územného plánovania, vydala záväzné stanovisko č. OCÚ-S2026/00073 002 zo dňa 03.03.2026, v ktorom konštatuje: „Obec Vyšná Šebastová ako orgán územného plánovania, po posúdení predložených dokladov konštatuje, že plánovaná výstavba stavby „Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti

IREKS ENZYMA s. r. o., " na parc. č. KN-C 967/1; 967/2; 967/4; 967/5; 967/6; 967/7 a 967/8 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."

Podrobné údaje o stavbe:

Kapacity stavby pred/po rekonštrukcii:

Celková plocha areálu:	7 315 m ²
Súčasná celková zastavaná plocha objektmi:	2 204 m ²
Navrhovaná celková zastavaná plocha objektmi:	2 271 m ²
Pôvodná zastavaná plocha objektu SO 01:	364,75 m ²
Navrhovaná zastavaná plocha objektu SO 01:	448,00 m ²
Navrhovaná úžitková plocha 1.NP.	371,97 m ²
Navrhovaná úžitková plocha 2. NP:	342,16 m ²
Navrhovaná úžitková plocha spolu:	714,13 m ²
Zelené plochy:	2 828 m ²
Spevnené plochy:	2 214 m ²
Počet zamestnancov:	15
Počet parkovacích miest:	6

Stavba bude po rekonštrukcii pozostávať z týchto miestností:

- 1. NP:** lobby, schodisko, chodba, šatňa muži, sprcha muži, WC muži, WC ženy, sprcha ženy, šatňa ženy, tech. miestnosť, pracovňa/ekonomat, jedáleň, kancelária, laboratórium, chladený sklad, suchý sklad, chladná zóna, pekáreň-príprava cesta, skúšobná pekáreň, zasadacia miestnosť, raut bat, vstupné schodisko.
- 2. NP:** lobby, terasa, chodba, príručný sklad, WC ženy, WC muži, serverovňa IT, kopírka, kuchynka, recepcia, 7x kancelária, chodba, malá zasadačka, loggia, kúpeľňa + WC, predsieň, sklad,

Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia na situačnom pláne nasledovne:

- Západné nárožie sa umiestni 3,61m od hranice pozemku parc. č. KN-C 968 k. ú. Vyšná Šebastová;
- Severozápadné priečelie sa umiestni 3,13 m od hranice pozemku parc. č. KN-C 966 k. ú. Vyšná Šebastová;
- Severné nárožie sa umiestni 5,08 m od hranice pozemku parc. č. KN-E 406/1 k. ú. Vyšná Šebastová;
- maximálna výška hrebeňa strechy bude riešená na kóte +9,069 m od úrovne podlahy 1. NP, ktorá bude riešená na kóte ± 0,00 m=404,85 m n. m.,
- celkové rozmery rodinného domu v jeho najdlhších osiach budú 35,980 x 12,53 m.

Navrhovaná prístavba vstupného a komunikačného priestoru bude založená na základových pásoch z prostého betónu tr. C20/25. Nadzemná časť základových pásov bude z DT tvárnic - armovanie a zálievka - vid výkresová časť PD. Alternatívne možno nadzemnú časť realizovať z monolitického betónu. Základové konštrukcie pôvodnej garáže budú posilnené novou pribetonávkou pásov.

Nosné obvodové steny prístavby ako aj nadstavby budú z tvárnic Porotherm Profi 30 hr. 300 mm na lepiacu maltu.

Strop nad prízemím a poschodím prístavby ako aj strop v mieste pôvodného schodiska bude prestropený železobetónovou monolitickou doskou.

Prestrešenie vstupného a komunikačného priestoru je navrhnuté plochou strechou s vnútorným odvodnením. Prestrešenie navrhovanej nadstavby bude sedlovou strechou s

drevenou nosnou konštrukciou rovnako ako aj doplnenie polvalieb. Na pôvodnej streche bude demontovaná škridlová krytina vrátane latovania. Následne bude doplnená drevená nosná konštrukcia v mieste zrušených polvalieb a tiež zrealizovaný nový drevený krov nad prístavbou. Celá sedlová strecha bude prekrytá novou hliníkovou falcovanou krytinou Prefalz. Odvodnenie šikmých striech bude riešené skrytým odkvapovým systémom.

Obvodové steny pôvodnej časti ako aj nadstavby budú zateplené systémom odvetranej fasády, kde finálnu vrstvu bude tvoriť fasádny systém Prefalz na pozinkovanej nosnej konštrukcii. Tepelná izolácia zateplenia bude riešená formou minerálnej vlny hr. 200 mm. Časť fasády pôvodnej časti ako aj fasáda prístavby komunikačného priestoru bude zateplená kontaktným zateplovacím systémom na báze minerálnej vlny hr. 200 mm.

Všetky strešné roviny budú zateplené minerálnou vatou Isover. Tepelná izolácia plochej strechy prístavby bude zateplená spádovými PIR doskami. Podlaha prízemia bude nová, zateplená, uložená na pôvodnej podlahe. Na poschodí sa budú nové podlahy realizovať len v rozsahu prístavby a nadstavby. Finálne nášľapné vrstvy budú tvorené zväčša keramickými dlažbami, textilným povlakom, v prevádzke skúšobnej pekárne a v laboratóriu bude liata podlaha. Zateplenie podlahy bude riešené extrudovaným polystyrénom.

Podlaha bude proti zemnej vlhkosti izolovaná asfaltovým pasom Glasbit S40 hr. 40 mm. V nových šikmých strešných plášťoch bude zrealizovaná parozábrana typu Jutafool N AL 170, na ploche streche bude parozábrana riešená z nataviteľného pásu 2x Bitagit AL V60. Poistná hydroizolácia v šikmých strešných plášťoch bude typu Dorken Delta Vent N. Hlavná hydroizolačná vrstva plochých striech je riešená mPVC fóliou Fatrafol.

Všetky pôvodné povrchy stien budú po zrealizovaní elektroinštalačných a ZTI rozvodov vyspravené jadrovou omietkou, následne sa povrchy uzavrujú lepiacou stierkou vystuženou armovacou sieťkou. Finálnu vrstvu budú tvoriť sadrové stierky resp. keramické obklady.

Nové steny budú omietnuté jednovrstvovou sadrovou omietkou vystuženou armovacou sieťkou.

Podhlady šikmých striech budú obložené SDK doskami, v administratívnych priestoroch budú zrealizované SDK resp. akustické podhlady.

Výplne okenných otvorov budú hliníkové, presklené steny a dvere hliníkové s prerušeným tepelným mostom. Vnútorne dvere sú navrhnuté drevené plné alebo čiastočne presklené.

Nové deliace steny budú sadrokartónové s dvojitém opláštením s výplňou z akustickej izolácie Akuplat.

Objekt E2 IO 01 Vodovodná prípojka

Existujúci objekt súp. č. 262 v obci Vyšná Šebastová je zásobovaný pitnou vodou z existujúcej vodovodnej prípojky PE D110 -DN 100 ukončenej v betónovej vodomernej šachte na pozemku parc. č. 967/8 vo vlastníctve investora. Vodovodná prípojka je napojená na existujúci verejný vodovod v správe VVS a.s.. Vodovodná prípojka DN 100 je ukončená hlavným uzáverom vody a obchodným meradlom vo vodomernej šachte s vodomernou zostavou DN25. Na trase VP sa nachádza šupátkový uzáver. Vzhľadom na rekonštrukciu objektu a z hľadiska požiadaviek projektu požiarnej ochrany, ktorá si vyžaduje osadenie nadzemného požiarneho hydrantu DN100 v priestoroch areálu firmy je nutná rekonštrukcia existujúcej vodomernej zostavy. Pre osadenie vodomernej zostavy pre DN100 sa vyžaduje osadiť nová betónová vodomerná šachta.

Pred začatím rekonštrukčných prác uzavrieť trasový uzáver vodovodnej prípojky - šupátko. V mieste vstupu potrubia do vodomernej šachty sa potrubie preruší. Existujúca betónová šachta sa demontuje. Zrealizovať výkop jamy pre osadenie novej betónovej vodomernej šachty, ktorá bude mať v bočnej stene šachty 1x vstup a 2x výstupné otvory. Po osadení VS podľa PD sa na voľný prerušený koniec vodovodnej prípojky navarí elektrotvarovkové koleno W90 d110, za ktorým pokračuje potrubie PE D110 do šachty.

Navrhovaná vodovodná prípojka bude ukončená v betónovej vodomernej šachte. Pôdorysný rozmer betónovej vodomernej šachty pre dimenziu vodovodnej prípojky DN100-4° je 2750x1400mm výška 1800mm (vnútorné rozmery). Strop je vybavený otvorom d=600 mm, na ktorý sa umiestni vstupný komín sv. 600mm s výškou 300mm s poklopom vnútorných rozmerov d=600mm tr. zaťaženia D400.

Meranie potreby vody bude realizované združeným vodomerom DN100-4°, ktorý bude spolu s uzatváracími ventilmi, spätnou klapkou filtrom osadený vo vodomernej šachte.

Objekt E2 IO 02A Splašková kanalizácia

Odvádzanie splaškov z existujúceho objektu je zabezpečené ležatou gravitačnou kanalizáciou DN160 zaústenej do existujúcej verejnej kanalizácie STOKY PVC DN300 v správe VVS, a. s.. Na trase navrhovanej kanalizačnej prípojky je podľa PD na pozemku parc. č. 967/8 osadená revízná kanalizačná šachta DN400.

Objekt E2 IO 02B Dažďová kanalizácia

Dažďová voda zo strechy administratívnej budovy z celkovou rozlohou strechy cca. 425,5m² bude odvádzaná gravitačne. Strecha bude vyspádovaná podľa PD smerom k navrhovaným strešným zvodom. Zvedenie dažďových vôd bude riešené osadením 7ks okapového zvodového potrubia DZ1 - DZ7 DN 100 (podľa výkresovej časti PD). Zvodové potrubia sa zaústia do spoločnej ležatej dažďovej kanalizácie DN 125,160,200 a následne bude potrubie zaústené do navrhovanej retenčnej nádrže o objeme 25,0 m³ s predsadenou filtračno-usadzovaciou šachtou FUS DN 1000.

Dažďová voda z príjazdových komunikácií a príľahlých parkovísk z celkovou rozlohou cca. 583m² bude odvádzaná gravitačným systémom ležatej kanalizácie. Odkanalizovanie dažďových vôd bude prevedené cez cestné odvodňovacie žľaby OŽ1-OŽ3 osadené priečne cez komunikáciu resp. podľa PD so zaústením do navrhovanej ležatej dažďovej kanalizácie. Trasa ležatej kanalizácie bude vedená v telese príjazdovej komunikácie parc. č. 967/8 vo vlastníctve investora. Ležatým potrubím budú dažďové vody odvádzané do retenčnej nádrže z následným prepadom do vsakovacieho objektu podľa PD.

Pre zachytávanie dažďových vôd z príjazdových komunikácií a príľahlých parkovísk je navrhnutý odvodňovací betónový žľab s liatinovou mrežou 1000 x 250 x 200 mm.

Odvodňovací žľab OŽ1 dĺžka	11 m
Odvodňovací žľab OŽ2 dĺžka	7,3 m
Odvodňovací žľab OŽ3 dĺžka	30,4 m

Pre zachytávanie dažďových vôd je navrhnutá podzemná betónovú vodotesnú nádrž KLARTEC KL RN 25m³ spoločnosti KLARTEC s. r. o. s rozmermi 4000x3600x2600mm s nátokom DN200 umiestneným pod stropom a vypúšťacím otvorom DN160 v spodnej časti nádrže, V nádrži bude podľa výkresovej dokumentácie osadené výtokové potrubie so štrbinovým košom pre regulovateľné vypúšťanie zachytených vôd s prietokom 2 l/s. V prípade znečistenia štrbinového koša je navrhnuté na potrubie osadiť prepádové havarijné potrubie napojené na výtokové potrubia. Nádrž bude umiestnená na pozemku parc. č. 967/8.

Objekt E2 IO 03 Vonkajšie rozvody

Administratívna budova je napojená existujúcim prívodom z existujúceho RE, ktorý je ukončený v novej RIS pri bráne a z tejto RIS je napojený rozvádzač AB káblom AYKY-J 4x50, ktorý sa nachádza na fasáde. Jedná sa o pôvodnú RIS, ktorá bola prerobená na rozvádzač s ističmi. Tento rozvádzač nezodpovedá požiadavkám dnešných noriem a nebolo by ho možné korektne zrevidovať a preto je navrhnutá úprava napájania. Prívodný kábel je vedený v mieste plánovanej prístavby schodiska. Existujúci napájací kábel AYKY-J 4x50 od RIS sa ručne

odkope a prípadne preloží do novej trasy min. 1m od základu prístavby schodiska resp. sa naspojkuje. Kábel sa ukončí v novej poistkovej skrini RIS, ktorá sa umiestni na prístavbu schodiska zo severnej strany.

Objekt E2 IO 04 Skrátene pripojovacieho plynovodu

Investor v rámci plánovanej rekonštrukcie a revitalizácie objektu administratívnej budovy s prístavbou na pozemku parc. č. 967/8 zrealizuje skrátenie existujúceho PP podľa vydaných technických podmienok pripojenia TPP vydaných k žiadosti evid. č. 900 312 05 26 tak, že osadená nová DRS bude osadená na pozemku parc. č. 968 pred existujúce panelové oplatenie a tým bude splnená požiadavka TPP vydaných SPP distribúcia. Investor pred začatím realizácie skrátenia pripojovacieho plynovodu požiadava o dočasnú demontáž obchodného meradla

Navrhovaný bod skrátenia existujúceho STL PP PE D40 ID: 146 0174 PN 300kPa je na pozemku p. č. 968. Zhotoviteľ stavby zrealizuje v mieste skrátenia PP (parc. č. 968) montážnu jamu č. 1 o min. rozmeroch 1400 mm x 1200 mm a pod plynovodom min. 300 mm (viď výkresová dokumentácia). Skrátene existujúcej časti STL PP sa zrealizuje v bode dĺžkových 13,5m od bodu napojenia na existujúci verejný STL plynovod DS DN 100 OC.

Objekt E2 IO 05 komunikácie, spevnené plochy a oporný múr

Navrhnuté sú spevnené plochy z cementobetónovej vozovky. Spevnené plochy sú dopravné napojené na existujúcu spevnenú asfaltovú plochu. Medzi asfaltovou spevnenou plochou a cementobetónovou spevnenou plochou sa osadí odvodňovací žľab s mrežou.

Za spevnenou plochou je navrhnutý oporný múr. V rámci tejto stavby je navrhnutý chodník šírky 1,75 m, ktorý je trasovaný od existujúcej vstupnej brány pozdĺž celej navrhovanej administratívnej budovy. Chodník je z betónovej dlažby. Na existujúcej spevnenej ploche je navrhnutých 6 šikmých parkovacích miest, ktorých šírka je 2,5 m a dĺžka 7,2 m. 1 parkovacie miesto je vyhradené pre osoby so zdravotným postihnutím. Jeho šírka je 3,5 m.

Odvodnenie spevnenej plochy je zabezpečené priečnym 2 - 4 % sklonom do odvodňovacieho žľabu.

Spevnené plochy budú z cementobetónového krytu.

Konštrukcia účelovej cesty:

Cementobetónový kryt	CBII	STN 73 6123	hr. 200 mm
Cementom stmelená zmes	CBGM C8/10	STN 73 6124-1	hr. 150 mm
Nestmelená vrstva zo štrkodrviny	UM ŠD 0/31,5 Gc	STN EN 13285	hr. 200 mm
Spolu			hr. 550 mm

E, def, 2 = 50 MPa.

Konštrukcia chodníkov:

Betónová dlažba 20*10	DL	STN 736131	hr. 60 mm
Drvené kamenivo 4/8	DK 4/8	STN EN 13242+A1	hr. 40 mm
Nestmelená vrstva zo štrkodrviny	UM ŠD 0/63Ge	STN EN 13285	hr. 250 mm
Spolu			hr. 350 mm

E, def, 2 = 30 MPa.

Navrhovaná plocha vozovky je	125 m ²
Navrhovaná plocha chodníka je	71 m ²
Spolu:	192 m ²

Trvalé dopravné značenie je navrhnuté v zmysle technických predpisov TP 117/2023, TP 118/2023 a vzorových listov, Dopravné značky musia tvarom, veľkosťou, farbou a reflexným povrchom vyhovovať vyhláske č. 30/2020 Z. z. a STN 01 8020.

Oporný múr

Navrhovaný oporný múr je situovaný v severnej časti pozemku. Je vedený súbežne so severozápadnou a severovýchodnou hranicou pozemku v odstupe 2,0m. Účelom oporného múru je vytvorenie opory v svahu pre navrhovanú obslužnú spevnenú plochu.

Oporný múr bude zo železobetónovej konštrukcie.

Celková dĺžka	40,97 m
Výška od upravenej spevnenej plochy	0,97 – 2,75 m
Výška od základu	1,52-3,30 m

Objekt E2 IO 06 sadové úpravy

Účelom riešenia objektu sadovníckych úprav je návrh výsadby prvkov zelene v okolí stavby „Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti IREKS ENZYMA s. r. o. Po rekonštrukcii budovy medzi severovýchodnou hranicou pozemku a prístavbou bude vybudovaný oporný múr. Medzi oporným múrom a oplotením vznikne pás zelene, široký približne 2 m. Návrh tu uvažuje s vysadením vždyzelených druhov drevín, vždyzelených krov tis obyčajný kultivar, nízkeho pôdopokryvného vzrastu a vždyzelených popínavých drevín brečtan popínavý, kultivarov z rôznym zafarbením listu. Svah medzi oporným múrom a terénom bude obrastený a tak spevnený vždyzelenými popínavými drevinami brečtan popínavý. Pás zelene a svah na severovýchodnej strane pozemku bude osadený vždyzelenými krami tis obyčajný, popínavými drevinami brečtan popínavý a skalník Dammerov. Výsadba na týchto prevažne zatienených miestach bude v celkovej výmere 180 m². Na ploche zelene v západnej časti pozemku ostanú vzrastené stromy borovica čierna. Vzhľadom na podzemné vedenia inžinierskych sietí, bude plocha zelene zatravnená.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Obec Vyšná Šebastová – orgán územného plánovania, stanovisko č. OCÚ-S2026/00073 002 zo dňa 03.03.2026 (bez pripomienok k PD);
- Krajský pamiatkový úrad Prešov, stanovisko č. Z-PUSR-014103/2026 zo dňa 24.02.2026 (bez pripomienok k PD);
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove, stanovisko č. RÚVZPO/OHVBPKV/2058/9254/2026 zo dňa 18.06.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, stanovisko č. ORHZ-PO1-2026/000107-004 zo dňa 11.02.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/054666-002 zo dňa 25.05.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/048431-002 zo dňa 12.03.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/064548-002 zo dňa 21.05.2026 (bez pripomienok k PD);
- Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/048429-002 zo dňa 25.02.2026 (bez pripomienok k PD);
- SPP Distribúcia a. s., vyjadrenie č. TD/PS/0081/2026/Uh zo dňa 10.06.2026 (bez pripomienok k PD);
- SPP Distribúcia a. s., vyjadrenie č. TD/EX/00383/2026/W zo dňa 18.01.2026 (bez pripomienok k PD);
- VVS a. s., vyjadrenie č. 27172/2026/O zo dňa 3.2.2026 (bez pripomienok k PD);
- VVS a. s., vyjadrenie č. 27172/2026/O zo dňa 4.3.2026 (bez pripomienok k PD);
- VSD a. s., vyjadrenie č. 4369/2026 zo dňa 10.03.2026 (bez pripomienok k PD);
- CondorNet, s. r. o., vyjadrenie zo dňa 19.1.2026 (bez pripomienok k PD);
- Slovak Telekom a. s., a DIGI SLOVAKIA s. r. o., vyjadrenie č. 6612601224 (bez pripomienok k PD);

- Orange Slovensko, a. s., vyjadrenie č. 3730015340 zo dňa 18.01.2026 (bez pripomienok k PD);

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Výstavbu bude uskutočňovať dodávateľsky. Zhotoviteľ vzíde z výberového konania. Stavebník je povinný, bezodkladne po jeho výbere, oznámiť stavebnému úradu kto bude zhotoviteľom stavby.
2. Stavebník je v zmysle § 60 ods. 1 písm. h) stavebnému úradu povinný oznámiť meno a priezvisko stavbyvedúceho do 15 dní od uzatvorenia zmluvy.
3. 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.
4. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
5. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa §31 ods. 1 stavebného zákona.
6. 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.
7. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.
8. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t. j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
9. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
10. Stavebník je povinný rešpektovať existujúce inžinierske siete nachádzajúce sa v danom objekte a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, prípadne je potrebné ich vhodne zabezpečiť pred poškodením.
11. 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.
12. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami 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.
13. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby a spoločné priestory bytového domu dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
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. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
18. 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.
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 stavby a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát) a prílohy v súlade s § 66 ods. 2 stavebného zákona.

20. 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 stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/054666-002 zo dňa 25.05.2026:
 - *„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 povinností 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 č. 344/2022 Z. z.,*
 - *Počas realizácie stavby zabezpečiť, aby nedošlo k uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch - zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu.*
 - *Nakladanie s nebezpečnými odpadmi a priestory na zhromažďovanie nebezpečných odpadov musia byť v súlade s platnou legislatívou (§ 25 zákona o odpadoch a § 8 vyhlášky 371/2015 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch.*
 - *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).*
 - *Ku kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.“*
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2026/048429-002 zo dňa 25.02.2026:
 - *„Ak počas povoloňovacieho vznikne nový zdroj znečisťovania ovzdušia, ktorého celkový menovitý tepelný príkon bude dosahovať prahovú hodnotu zaradenia medzi stredné zdroje znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona o ochrane ovzdušia, podľa prílohy č.*

1, vyhl. MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, je potrebné, aby prevádzkovateľ požiadal tunajší úrad ako dotknutý orgán v zmysle § 26 ods. 1 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia o vydanie súhlasu na povolenie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia vrátane jeho zmien, z dôvodu vydania rozhodnutia o stavebnom zámere stavby stacionárneho zdroja príslušného stavebného úradu, nakoľko podľa § 44 ods. 1, písm. a) zákona o ochrane ovzdušia vydáva súhlasy a povolenia pre stredné zdroje znečisťovania ovzdušia tunajší úrad. Podklady - prílohy k žiadosti, musia byť vypracované podľa Prílohy č. 6 prvého bodu zákona o ochrane ovzdušia.

- V prípade zmien stacionárneho zdroja, ak ide o zmenu používaných palív a surovín, zmenu, na existujúcich technologických zariadeniach stacionárneho zdroja alebo doplnenie nových technologických zariadení k existujúcemu stacionárnemu zdroju alebo o zmenu ich využívania, je potrebné požiadať tunajší úrad o povolenie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia podľa § 27 ods. 13 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia. Pre vydanie zmeny povolenia zdroja je potrebné predložiť príslušnú projektovú dokumentáciu a vypracovanú žiadosť podľa druhého bodu prílohy č. 6 zákona o ochrane ovzdušia.
 - Prevádzkovateľ je povinný podľa § 5 zákona č. 286/2009 Z. z. o fluórovaných skleníkových plynach v znení neskorších noviel (ďalej len „zákon“) v prípade, že zariadenie, ktoré prevádzkuje, obsahuje 5 ton ekvivalentu CO₂ alebo viac, t. j. pri uvedení tepelných čerpadiel do prevádzky a pri používaní tepelných čerpadiel, chladiacich zariadení, stacionárnych klimatizačných zariadení, protipožiarnych zariadení, chladiacich jednotiek, chladiarenských nákladných vozidiel a prípojných vozidiel a elektrických rozvádzačov obsahujúcich fluórované skleníkové plyny, je prevádzkovateľ povinný plniť povinnosti z ustanovení zákona a jeho vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 314/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon o fluórovaných skleníkových plynach a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené vo vyjadrení spoločnosti SPP Distribúcia a. s., vyjadrenie č. TD/PS/0081/2026/Uh zo dňa 10.06.2026.
4. Stavebník je povinný dodržať podmienky spoločnosti Slovak Telekom a. s., a DIGI SLOVAKIA s. r. o., uvedené vo vyjadrení č. 6612601224.

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 1800,- € bol zaplatený elektronickým prevodom na účet obce Vyšná Šebastová dňa 14.7.2026.

Odôvodnenie.

Navrhovateľ – spoločnosť **IREKS ENZYMA, s. r. o., IČO: 31 668 950, so sídlom: Vyšná Šebastová 262, 080 06 Vyšná Šebastová v. z. Marcel Šiška, Galaktická 9C, 040 12 Košice** (ďalej v texte len ako „navrhovateľ“) podal dňa 07.07.2026 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: **„Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti IREKS ENZYMA s. r. o.“** v obci Vyšná Šebastová na pozemkoch parc. č. **KN-C 967/1; 967/5; 967/8 k. ú. Vyšná Šebastová.**

Stavebný úrad listom č. SÚ-S/265/5208/2026-Ar/40 zo dňa 23.07.2026 oznámil začatie konania o stavebnom zámere známym účastníkom konania verejnou vyhláškou. 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. Stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb neboli záporné ani protichodné a ich pripomienky boli zapracované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 57, 55, 58 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že 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.

Stavebník preukázal vlastnícky vzťah k pozemku výpisom z listu vlastníctva č. 837.

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

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: „**Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti IREKS ENZYMA s. r. o.**“ 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: „**Rekonštrukcia a revitalizácia administratívnej budovy spoločnosti IREKS ENZYMA s. r. o.**“ bola zvesená z úradnej tabule a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli

Dňa.....

.....
Pečiatka a podpis

Doručí sa na vedomie:

1. Splnomocnenec: Marcel Šiška, Galaktická 9C, 040 12 Košice
2. Projektant stavby: Ing. Martin Ratkoš – PRO line, IČO: 36902225 so sídlom: Malý Šariš 42, 080 01 Prešov

Dotknuté orgány:

1. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP,
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Prešov, Požiarnicka 1, 080 01 Prešov,
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prešov, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov,
4. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava,
5. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov,
6. Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Prešov

Dotknuté právnické osoby:

7. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov,
8. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice – Sever,
9. SPP Distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava,
10. Slovak Telekom a. s., Bajkalská č. 29, 817 62 Bratislava,
11. Orange Slovensko a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava,

CO/ Obec Lubotice – Stavebný úrad (pre spis)