Obec Rokycany

Rokycany 45 **082 41 Bajerov**

Číslo: **SÚ-S/13712/160092/2026-Lk/224** **V Prešove dňa:** 17.11.2026

ROZHODNUTIE
(verejná vyhláška)

Obec Rokycany, 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:	**„Novostavba rodinného domu“**
miesto stavby:	**Rokycany**
stavebné pozemky:	**Pozemok parc č.: KN-C 115/20, k.ú. Rokycany**
stavebník:	**František Husár, Rokycany, súp. č. 84, 082 41 Rokycany (ďalej len „stavebník“)**
účel stavby:	**1111 jednobytová budova**
typ stavby:	**novostavba**
projektant:	**Ing. Peter Kačír, Levočská 97, 080 01 Prešov**
identifikačné údaje dokumentácie:	**“Novostavba rodinného domu”, vypracovaná 06/2026**
Zoznam účastníkov konania:	**verejná vyhláška**

Obec Rokycany ako orgán územného plánovania po posúdení predložených dokladov konštatuje, že navrhovaná stavba „Novostavba rodinného domu“ na parcele KN-C 115/20 **je v súlade** so záväznou časťou územného plánu obce Rokycany.

Podrobné údaje o stavbe:

SO 01- Rodinný dom

Ide o výstavbu nepodpivničeného dvojpodlažného rodinného domu s sedlovou strechou. Stavba je jednoduchou stavbou v súlade s § 2 ods. 6 písm. a) stavebného zákona. **Konštatuje sa, že stavba bude slúžiť na bývanie.** Rodinný dom o celkovej úžitkovej ploche **106,20m²,** obytnej ploche **79,76m²** a zastavanej ploche **73,44m²**, pozostáva z týchto miestností:

1.NP: zádverie, kúpeľňa s WC, obývacia izba, s kuchyňou, priestor pod schodami, spálňa a kotolňa.
2.NP/podkrovie: schodiskový priestor, predsieň, 2x detská izba a šatník.

Rodinný dom sa osadí presne podľa zakreslenia na situačnom pláne nasledovne:
- Severovýchodná strana 0,50m od hranice pozemku parc. č. KN-E 366/3, k.ú. Rokycany;
- Juhovýchodná strana 14,00m od hranice pozemku parc. č. KN-E 367/2, k.ú. Rokycany;
- Juhozápadná strana 2,50m od hranice pozemku parc. č. KN-E 80/1, k.ú. Rokycany;
- Severozápadná strana 0,50m od hranice pozemku parc. č. KN-E 366/1, k.ú. Rokycany;
- maximálna výška atiky bude riešená na kóte +7,225 m od úrovne podlahy 1. NP, ktorá bude riešená na kóte ± 0,00 m=311,30 m n. m.,
- celkové rozmery rodinného domu v jeho najdlhších osiach budú 9,45 x 9,20m,

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:
1. Zásobovanie rodinného domu el. energiou bude riešené el. NN káblovou prípojkou, podľa stanoviska číslo NPP/7864/2026.
2. Zásobovanie rodinného domu pitnou vodou bude riešené samostatnou vodovodnou prípojkou napojenou na vlastnú existujúcu studňu.
3. Odkanalizovanie rodinného domu bude zabezpečené samostatnou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie, presne podľa vyjadrenia správcu verejnej kanalizácie vydaného dňa 07.09.2026 pod číslom 1308/2026.
4. Dopravné pripojenie k navrhovanej stavbe bude zriadením nového vjazdu z komunikácie na pozemku parc. č. KN-E 80/1 podľa záväzného stanoviska Obce Rokycany č. 1307/2026 zo dňa 07.09.2026.
5. Odvod spalín z krbovej teplovzdušnej vložky kotla bude zaústený do komínového telesa vedeného minimálne 1,00 m nad strechu objektu.

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:
- SPP distribúcia, a.s., pod č. TD/NS/0607/2026/Va zo dňa 29.07.2026
- VSD, a.s.. pod č. 21574/2026 zo dňa 29.07.2026
- Obec Rokycany, zo dňa 07.09.2026
- Obec Rokycany, pod č. 1306/2026 zo dňa 07.09.2026
- Obec Rokycany, pod č. 1308/2026 zo dňa 07.09.2026
- Obec Rokycany, pod č. 1307/2026 zo dňa 07.09.2026

Stavebník je povinný plniť požiadavky dotknutých orgánov/ právnických osôb uplatnené v záväzných stanoviskách:
1. SPP distribúcia, a.s., pod č. TD/NS/0607/2026/Va zo dňa 29.07.2026
2. Obec Rokycany, pod č. 1306/2026 zo dňa 07.09.2026
3. Obec Rokycany, pod č. 1308/2026 zo dňa 07.09.2026
4. Obec Rokycany, pod č. 1307/2026 zo dňa 07.09.2026

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:
1. Stavebný úrad v súlade s úst. §60 ods. 1 písm. c) určuje, že pozemky parc. č. KN-C 115/20, k.ú. Rokycany, budú tvoriť stavenisko. Stavenisko a stavba musia byť počas celej doby

výstavby riadne označené. Na viditeľnom mieste sa umiestnia údaje o stavebníkovi, stavbe a osobe, ktorá bude vykonávať dozor.

2. Výstavbu bude uskutočňovať stavebník zhotoviteľom a do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámi príslušnému stavebnému úradu, ktorý predmetné rozhodnutie vydal obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby.
3. Stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný:
   - zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a riadiť sa jej pokynmi,
   - zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 27 ods. 3 stavebného zákona
   - zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
   - zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom,
   - zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
   - zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
   - viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
   - bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.
4. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., bezpečnostné predpisy, ochranné pásma, príslušné technické normy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
5. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle §30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
6. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa §31 ods. 1 stavebného zákona.
7. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
8. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle §6 ods. 3 stavebného zákona.
9. Dažďová voda zo strechy rodinného domu nesmie byť zvedená na susedný pozemok.
10. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkov a podobne sa zakazuje.
11. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
12. 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.

13. 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 Záborské.
14. 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.
15. Odvod spalín z krbovej teplovzdušnej vložky kotla bude zaústený podľa projektovej dokumentácie do komínového telesa vedeného minimálne 1,00 m nad strechu objektu. V krbovej teplovzdušnej vložke alebo krbovej piecke používať výhradne palivo predpísané výrobcom krbovej vložky alebo krbovej piecky.
16. **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.**
17. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
18. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa §43 stavebného zákona.**
19. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
20. 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.
21. V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona je rozhodnutie o stavebnom zámere záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
22. Konanie o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere sa spravuje ust. §62 stavebného zákona.
23. 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 a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

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 § 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 390,- € bol zaplatený dňa 07.09.2026 (Poplatok bol uhradený hromadne a to za úkony: za rozhodnutie o stavebnom zámere pre jednobytovú budovu vo výške 300€ a za overenie projektu stavby ak je projekt stavby posúdený spolu so stavebným zámerom vo výške 90€)

Odôvodnenie.

Dňa 18.09.2026 požiadal stavebník František Husár, Rokycany, súp. č. 84, 082 41 Rokycanyo vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby: **„Novostavba rodinného domu**“, na pozemku parc. č. KN-C 115/20, k.ú. Rokycany.

Stavebný úrad listom zo dňa 30.09.2026 pod. č. SÚ-S/13712/145313/2026-Lk/224 oznámil začatie konania o stavebnom zámere. Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska, žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a zároveň nejde o povolenie súboru stavieb, upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona a poskytol účastníkom konania 7 pracovných dní od doručenia oznámenia na nazretie do spisu v súlade s § 23 zákona č. 71/1967Zb o správnom konaní (správny poriadok), aby mali možnosť aktívnej účastí na konaní, .t.j. aby mali možnosť vyjadriť sa k navrhovanej stavbe pred vydaním rozhodnutia v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku. Námietky účastníkov konania neboli v stanovenej lehote vznesené a právo nahliadnuť do spisu nevyužil žiaden z účastníkov konania/ dotknutých orgánov/ dotknutých právnických osôb. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 55 a § 57 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania, stavebník riadne preukázal vlastnícky vzťah, stavba je v súlade so záujmami chránenými osobitnými predpismi a záväznou časťou Územného plánu Mesta Prešov a preto podľa § 60 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebník preukázal práva podľa § 29 ods. 1 stavebného zákona a 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:

Táto verejná vyhláška, ktorou sa doručuje toto rozhodnutie musí byť vyvesená v zmysle §26 ods. 2 správneho poriadku a podľa § 51 ods. 3 stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Rokycany a zverejnená na webovom sídle obce Rokycany. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia. Do lehoty sa nezapočítava v súlade s §27 ods.2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na obec Rokycany stavebný úrad, Rokycany 45, 082 41 Bajerov, pričom odvolacím orgánom, ktorý o odvolaní konaní je Regionálny úrad pre územné

plánovanie a výstavbu v Prešove. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Róbert Šoltis
starosta obce

Úradný záznam:
Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Bytová budova s jedným bytom“ bola vyvesená na úradnej tabuli obce Rokycany

dňa .....

.....
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Bytová budova s jedným bytom“ bola zvesená z úradnej tabuli obce Rokycany

dňa .....

.....
Pečiatka a podpis

Rozhodnutie sa doručuje:
1. František Husár, Rokycany, súp. č. 84, 082 41 Rokycany
2. Obec Rokycany, Rokycany 45, 082 41 Bajerov
3. Projektant: Ing. Peter Kačír, Levočská 97, 080 01 Prešov

Na vedomie:
1. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice-Sever
2. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
3. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
4. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
5. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 040 01 Košice
6. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto
7. Slovak Telekom, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava

CO/
Mesto Prešov – spoločný obecný úrad