

Mesto Prešov

Hlavná č. 73

080 01 Prešov

Číslo: SÚ/3833/119638/2026-Ja/63

V Prešove dňa: 14.07.2026

Vec: **CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto vz. KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov** – žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „**CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová**“.

Stavebné povolenie (VEREJNÁ VYHLÁŠKA)

Mesto Prešov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa §117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení jeho noviel na základe žiadosti, ktorú podal stavebník **CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto vz. KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov** (ďalej v texte len „stavebník“) dňa **09.02.2026** prerokoval podanú žiadosť stavebníka v stavebnom konaní podľa §61 ods. 1 stavebného zákona a po posúdení a preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie podľa §62, §63, §66 stavebného zákona a §10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje stavbu

„CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“

v meste **Prešov**, na pozemku parc. č. **KN-C 3509/2, 3509/6, 3509/7, 3509/12, 3509/444**, katastrálne územie **Nižná Šebastová**, pre stavebníka **CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto vz. KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov**.

Členenie stavby na stavebné objekty

SO 105 – Hala PRN5

SO 106 – Hala PRN6

SO 107 – Vrátnica 3

SO 108 – Oplotenie

SO 109 – Vlajkosláva

SO 105.1 – NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6

SO 105.2 – Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6

SO 105.9 – Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6

Účel a funkcia

Cieľom projektu je doplnenie CTparku Prešov o ďalšie výrobné – skladovacie haly PRN5 a PRN6 s nízkou mierou vplyvu na životné prostredie v existujúcej priemyselnej zóne. Súčasťou riešenia je aj vybudovanie potrebného množstva parkovacích miest ako aj výstavba súvisiacej infraštruktúry v rámci areálu s napojením na vybudované inžinierske siete.

SO 105 Hala - PRN5, SO 106 - Hala PRN6

Výrobnno-skladová hala PRN5 a PRN6 je riešená ako jednopodlažný stavebný objekt s trojpodlažným administratívno-sociálnym vstavkom umiestneným na JZ fasádu haly.

Vstavok je riešený ako trojpodlažný, pozdĺžneho tvaru. Momentálne sú riešené iba dva nadzemné podlažia. Do 3.NP bude zamedzený prístup ukončením podhl'adu v 2.NP do priestoru schodiska, ale v budúcnosti bude možné jeho plnohodnotné využitie. Obe haly sú riešené identicky - stavebno-technicky, dispozične aj prevádzkovo, bez konkrétneho nájomcu. V stavbách sa nachádza jednopodlažný technický vstavok. Hala PRN5 je momentálne navrhovaná ako holopriestor, bez obsadenia konkrétnym nájomcom, preto je pre tento stupeň dokumentácie navrhovaná bez konkrétneho využitia a bez akejkoľvek prevádzky.

Hala ako holopriestor, bude prázdna, funkčne nevyužitá, bez trvalého obsadenia osobami - osoby sa budú v hale vyskytovať iba občasne, za účelom kontroly, prípadne údržby technických zariadení inštalovaných v budove

SO 107 Vrátnica 3

Vrátnica je uvažovaná v severnej časti areálu, bude slúžiť na vstup aj výstup z areálu. Ide o jednopodlažný kontajnerový objekt.

SO 108 Oplotenie

Oplotenie areálu je uvažované v rámci štandardu CTP Parku. Oplotením sa uzatvára priestor nakladačích rámp. V oplotení sú umiestnené posuvne brány a jednokrídlové, resp. dvojkrídlové bráničky pre peších. Samotné oplotenie pozostáva zo stĺpikov osadených na betónových pätkách a pevných drôtových polí bez alebo s podhrabovou doskou dla požiadavky nájomcu. Výška oplotenia je 2,0m. Povrchová úprava je žiarovo zinkovaná.

SO 109 Vlajkosláva

V zelenom páse pri hlavnej obslužnej komunikácii na úrovni hlavného vstupu bude osadené 3 vlajkové stožiare výšky 6m, pred PRN5 a PRN6.

S inštaláciou reklamného pylóna sa neuvažuje

SO 105.1 NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6

Vnútroareálové NN rozvody:

Hlavné NN rozvody zabezpečia napojenie hlavných rozvádzačov HR5 a HR6 káblom NN - NAYY – J 4 x 240SM.

Účelom NN rozvodov je ďalej napájanie:

- Vrátnica, rampy, brány
- Verejné osvetlenie
- Iné podľa požiadaviek nájomcu

V ďalšom projekčnom stupni sa upresní výkonová bilancia.

Vonkajšie osvetlenie: Vonkajšie osvetlenie vnútroareálových rozvodov (cesty, parkoviska a chodníky) bude zabezpečené LED svetidlami na stožiaroch výšky 8m, vzdialenosť medzi stĺpmi je uvažovaná 25 m

SO 105.2 Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6

Možnosť napojenia na optický kábel z trasy pri ceste I/18 alebo z trasy pri ŽSR. Napojenie objektu PRN5 a PRN6 v zemi, cez objekt do miestnosti serverovňa. Vrátnica bude prepojená optikou s hlavným objektom PRN5 a PRN6.

SO 105.9 Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6

Terénne a sadové úpravy tvoria svahy násypov, výkopov a umelovytvorených valov, tieto plochy sú posiate semenom lúčnej trávy

Súčasťou zelene je aj výsadba stromov a krov, ktoré budú vysadené na trávnatých plochách. So stromami na parkoviskách sa uvažuje jeden strom na 4 parkovacie miesta. Konkrétna skladba drevín bude navrhnutá v ďalšom stupni PD.

Osadenie stavby – hala PRN5 bude:

- juhozápadné priečelie bude umiestnené 31,30m – 36,26m od hranice pozemku parc. č. KN-E 834/3, k.ú. Nižná Šebastová
- severozápadné priečelie bude umiestnené 12,00m od juhovýchodného priečelia haly PRN6
- juhovýchodné priečelie bude umiestnené 172,54m od osi cesty I/18
- atika plochej strechy bude na kóte +14,400m od +-0,000m = 292,500m n.m.

Zastavaná plocha

Zastavaná plocha PRN5: 15.203,69 m²

Úžitková plocha

Úžitková plocha PRN5: 15.236,69 m² (1.NP + vstavok)

Osadenie stavby – hala PRN6 bude:

- juhozápadné priečelie bude umiestnené 36,26m – 41,56m od hranice pozemku parc. č. KN-E 834/3, k.ú. Nižná Šebastová
- juhovýchodné priečelie bude umiestnené 12,00m od severozápadného priečelia haly PRN5
- severozápadné priečelie bude umiestnené 80,08m – 114,60m od hranice pozemku parc. č. KN-E 835/1, k.ú. Nižná Šebastová
- atika plochej strechy bude na kóte +14,400m od +-0,000m = 294,650m n.m.

Zastavaná plocha

Zastavaná plocha PRN6: 15.203,69 m²

Úžitková plocha

Úžitková plocha PRN6: 15.236,69 m² (1.NP + vstavok)

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Vyhotovenie a umiestnenie stavby musí byť v súlade a za dodržania adekvátnych podmienok uvedených v územnom rozhodnutí vydanom Mestom Prešov pod č. **SÚ/1308/48347/2025-Ja/2 zo dňa 09.04.2025** a ktoré **ponechal v platnosti** Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov oznámením č. **15556/2025-15.1.2/50283** zo dňa **21.08.2025**.
2. Stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN, v zmysle záväzného stanoviska MsÚ Prešov – OHA č. OHA/18402/2025 zo dňa 11.12.2025.
3. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval **KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov**, overenou stavebným úradom v stavebnom konaní a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
4. Stavebník **splnil** podmienky rozhodnutia zo zisťovacieho konania vydaného Obvodným úradom životného prostredia v Prešove č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.08.2007, v súlade so záväzným stanoviskom OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP č. OU-PO-OSZP3-2026/065314-002 zo dňa 08.06.2026.

5. Stavebník je povinný dodržať podmienky **KR HaZZ v Prešove** uvedené v stanovisku č. **KRHZ-PO-OPP-2026/000129-006** zo dňa **25.02.2026**.
6. Stavebník je povinný dodržať podmienky **VSD a.s.** uvedené vo vyjadrení č. **192/2026** zo dňa **16.01.2026**.
7. Stavebník je povinný dodržať podmienky **VVS a.s. závod Prešov** uvedené vo vyjadrení č. **14027/2026/O** zo dňa **07.01.2026**.
8. Stavebník je povinný dodržať podmienky **MO SR** uvedené v stanovisku č. **SEMaI-EL 13/2-5-5992/2026** zo dňa **30.01.2026**.
9. Stavebník je povinný dodržať podmienky **KPÚ Prešov** uvedené v záväznom stanovisku č. **Z-PUSR-015028/2025** zo dňa **03.03.2025** a v rozhodnutí č. **Z-PUSR-096880/2024** zo dňa **29.11.2024**.
10. Stavebník je povinný dodržať podmienky **OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP** uvedené v záväznom stanovisku č. **OU-PO-OSZP3-2024/070897-002** zo dňa **04.11.2024**, vo vyjadrení č. **OU-PO-OSZP3-2024/071207-002** zo dňa **21.10.2024**.
11. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby v zmysle ustanovenia § 75 stavebného zákona osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.
12. 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., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
13. Stavbu je potrebné ukončiť do 36 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
14. **Zhotoviteľ stavby bude určený výberovým konaním.** Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní povinný oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby v zmysle §66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona, ako aj termín začatia stavebnomontážnych prác.
15. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
16. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
17. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
18. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
19. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
20. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil v zmysle §66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona.
21. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
22. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov.
23. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
24. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
25. Výkopy a skládky nesmú znemožňovať prístup alebo príjazd k susedným stavbám a pozemkom.

26. V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec, ryhy sa musia kopať ručne.
27. Zhotoviteľ stavebných prác je povinný dodržiavať ustanovenie Zákonníku práce a súvisiacich predpisov týkajúce sa ochrany a bezpečnosti práce na stavenisku. V ochranných pásmach existujúcich a novozabudovaných inžinierskych sietí je povinný postupovať podľa pokynov ich správcov, prípadne projektantov nových sietí.
28. Stavenisko a činnosť na ňom nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
29. Práce budú vykonávané s dôrazom na zabezpečenie bezpečnosti všetkých dotknutých účastníkov a poukázaním na § 58 zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke v znení neskorších predpisov.
30. Ak prácami budú obnažené podzemné vedenia, tak následne ku konečnému zasypávaniu ryhy stavebník resp. zhotoviteľ, bude prizývať aj zodpovedných pracovníkov tých správcov sietí, ktorých obnažené vedenia majú byť zasypané, o čom bude vyhotovený písomný záznam.
31. Stavebník počas výstavby nesmie obmedzovať prístup a prejazd obslužných vozidiel, najmä vozidiel technickej, zdravotnej a hasičskej služby.
32. Stavbu nemožno začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť v zmysle ustanovenia § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok); po uplynutí 15-dňovej lehoty od doručenia tohto rozhodnutia si stavebník zabezpečí vyznačenie právoplatnosti stavebného povolenia na tunajšom stavebnom úrade.
33. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
34. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“).

Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 79 stavebného zákona vydá stavebný úrad.

Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

V priebehu stavebného konania bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv Bratislava k stavebnému konaniu č. SÚ/3832/22627/2026-Ja/62 a SÚ/3833/23034/2026-Ja/63. **Stavebný úrad požiadavke ZDS Bratislava vyhovel v plnom rozsahu a zabezpečil záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania. Vid' záväzné stanovisko OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP č. OU-PO-OSZP3-2026/065314-002 zo dňa 08.06.2026.**

Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona koncentračnú zásadu. Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí stavebného konania a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Žiadosť o povolenie stavby bola spoplatnená podľa položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch sumou 100€. Správny poplatok stavebník uhradil prevodom na účet Mesta Prešov dňa **14.07.2026**, o čom stavebnému úradu predložili doklad číslo **213804349841987.020001**.

Odôvodnenie

Stavebník CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto vz. KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov podal dňa 09.02.2026 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“.

Stavba sa člení na stavebné objekty

SO 105 – Hala PRN5

SO 106 – Hala PRN6

SO 107 – Vrátnica 3

SO 108 – Oplotenie

SO 109 – Vlajkosláva

SO 105.1 – NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6

SO 105.2 – Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6

SO 105.9 – Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6

Pre uvedenú stavbu na pozemku parc. č. **KN-C 3509/2, 3509/6, 3509/7, 3509/12, 3509/444**, v kat. území **Nižná Šebastová** bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Prešov č. **SÚ/1308/48347/2025-Ja/2** zo dňa **09.04.2025**, ktoré **ponechal v platnosti** Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov oznámením č. **15556/2025-15.1.2/50283** zo dňa **21.08.2025**.

Tunajší stavebný úrad listom zo dňa 09.03.2026 oznámil začatie stavebného konania účastníkom konania **verejnou vyhláškou** a dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov jednotlivo. Zároveň, pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Súčasne upozornil účastníkov, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 7. pracovných dní, inak sa na ne neprihliadne.

V priebehu stavebného konania bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv Bratislava k stavebnému konaniu č. SÚ/3832/22627/2026-Ja/62 a SÚ/3833/23034/2026-Ja/63:

„Na predmetnú stavbu bolo vykonané zisťovacie konanie, ktoré predpokladalo iné riešenie splaškovej kanalizácie; podľa našich informácií po tom, ako bolo vydané rozhodnutie EIA sa CTPark „dohodol“ so štátnou vodnou správou na zmene navrhovanej činnosti spočívajúcej v zmene odvodu splaškových vôd ich zaústením do lokálnej obecnej/mestskej kanalizácie. Táto zmena projektu však nebola posúdená v zisťovacom konaní o znene navrhovanej činnosti a tým bolo porušené ustanovenie §38 ods.1 zákona o EIA zo strany stavebníka.

Zarážajúce je tiež to, ako si dotknuté orgány dovolili „dohadovať“ zmeny projektu bez EIA, čo znamená, že nechránili verejný záujem v oblasti životného prostredia ale presadzovali klientelizmus spočívajúci vo „vybavovačstve“ založenom na spriaznenosti lokálnych verejných funkcionárov a lokálnych inžinieringových firiem a poskytovateľov služieb.

Hanebná je prax regionálnych stavebných úradov, ktoré ignorujú európsku legislatívu a spôsobujú tak aplikačné problémy, čo si všimol aj zákonodarca pri rekodifikácii stavebného zákona:

- Pri komplexnom pohľade na problematiku upravovanú [„starým“] stavebným zákonom, je potrebné naďalej riešiť pretrvávajúci celospoločenský problém zníženia úrovne disciplíny účastníkov výstavby, poklesu právneho vedomia, ako aj poklesu vymáhateľnosti nárokov garantovaných právnymi predpismi vo všetkých oblastiach

spoločenského života. Štátny stavebný dohľad sa v nedostatočnej miere zameriava na realizačnú fázu výstavby pričom, v prípade zistených nedostatkov na stavbe, mu v stavebnom zákone chýbajú účinné nástroje na zabezpečenie okamžitej nápravy. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že nie je zabezpečený dostatočne pružný mechanizmus na výkon rozhodnutí stavebného úradu o odstránení stavby a na zabezpečenie vymáhania nezaplatených peňažných pokút.

- Napriek úprave stavebného zákona uskutočnenej zákonom č. 46/2024 Z. z. v praxi naďalej existujú problémové okruhy v riešení vzťahov upravených stavebným zákonom vo väzbe na osobitné predpisy chrániace verejné záujmy, ktoré zaťažujú účastníkov výstavby i dotknuté orgány. Úprava postavenia a pôsobnosti dotknutých orgánov nie je jednotná.

Ale čo sa čudujeme, keď na čele odboru výstavby a vyvlastňovania štátneho stavebného úradu je Roman Skorka, ten istý Roman Skorka, ktorý ešte v rokoch 2017-2020 pomáhal na MŽP SR rozkladať aplikačnú prax tým, že neoficiálnym spôsobom 11rad111 úradom a investorom ako obchádzať zákon o EIA, čo v konečnom dôsledku viedlo k infringementu INFR(2019)2223 o nesúlade vnútroštátneho práva so Smernicou o EIA.

Dňa 13.03.2026 sa uskutočnilo pracovné stretnutie medzi CTPark a ZDS, na ktorom sa okrem iného preberala aj situácia s predmetným logistickým centrom. ZDS konštatovalo, že bol porušený zákon o EIA nakoľko zmena projektu v spôsobe likvidácie splaškov je takou zmenou projektu, ktorá podlieha posúdeniu v zisťovacom konaní podľa §18 ods.2 písm.c resp. písm.d zákona o EIA. Bola dosiahnutá dohoda, že ďalšie povoloňacie konania budú iniciované až po tom, čo sa tento nedostatok odstráni a zmena navrhovanej činnosti spočívajúca v zmene odvodu splaškových vôd sa odstráni. Je zjavné, že spoločnosť CTPark porušila závery spoločného rokovania a to si len ťažko dokážeme vysvetliť ak na stretnutí bola aj zo strany príslušného projektového manažera vyslovený súhlas ako aj slová o poučení z chýb z minulosti. Nechápem preto ako sa mohla táto situácia hneď zopakovať.

CTP súčasne malo tú drzosť v konaní pred súdom (v inej veci) prostredníctvom svojho právneho zastúpenia tvrdiť, že ZDS ho údajne šikanuje, ZDS to dôrazne odmieta a konštatuje, že ide o SLAPP útok zo strany CTP, ktorá takýmto spôsobom sa snaží strategicky ZDS zastrašiť. ZDS sa nedá ani kúpiť ale ani zastrašiť.

Podľa §38 ods.4 a ods. 5 zákona o EIA **je potrebné záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania**, v ktorom sa uvedie, či je stavba v súlade s projektom posúdeným v zisťovacom konaní a rozhodnutím v ňom vydaným a súčasne zhodnotí, či odchýlky od posúdeného projektu sú natoľko významné, že si (ne)vyžadujú opätovné posúdenie. **Žiadame v stavebnom konaní toto záväzné stanovisko zabezpečiť.**

Súčasne ZDS namieta, že predmetná stavba nie je v súlade s projektom posúdeným v procese EIA a preto v zmysle §38 ods.3 zákona o EIA nie je možné vydať predmetné povolenie.“

Na základe tohto vyjadrenia Združenia domových samospráv Bratislava k stavebnému konaniu, stavebný úrad pod č. SÚ/3833/67738/2026-Ja/63 dňa 28.04.2026 stavebné konanie rozhodnutím prerušil a vyzval stavebníka, aby najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia v súlade s §60 ods. 1 stavebného zákona a §19 ods. 3 správneho poriadku svoju žiadosť o vydanie stavebného povolenia doplnil o tieto doklady:

- **Záväzné stanovisko Okresného úradu Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP ako dotknutého orgánu podľa §38 ods. 4 a ods. 5 o EIA, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania na predmetnú stavbu pod č. 1/2007/00995-019 dňa 28.08.2007, v ktorom sa uvedie, či je predmetná stavba v súlade s projektom posúdeným**

v zisťovacom konaní a rozhodnutí v ňom vydaným a súčasne zhodnotí, či odchýlky od posúdeného projektu sú natoľko významné, že si (ne)vyžadujú opätovné posúdenie.

- Stanovisko k vyjadreniu Združenia domových samospráv Bratislava zo dňa 18.03.2026, k stavebnému konaniu na predmetnú stavbu, vedeného stavebným úradom pod č. SÚ/3833/23034/2026-Ja/63.

Taktiež na základe tohto vyjadrenia Združenia domových samospráv Bratislava, stavebný úrad žiadal listom č. SÚ/3832/68960/2026-Ja/63 zo dňa 28.04.2026 OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP o poskytnutie súčinnosti v predmetnom stavebnom konaní, v ktorom uviedol:

„Mesto Prešov – špeciálny stavebný úrad, ako príslušný správny orgán, Vás žiada v súlade s §32 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. v z.n.p. (správny poriadok) o:

- stanovisko k námietkam Združenia domových samospráv Bratislava podaných dňa 18.03.2026, k stavebnému konaniu na stavbu „CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“, SO 105 – Hala PRN5, SO 106 – Hala PRN6, SO 107 – Vrátnica 3, SO 108 – Oplotenie, SO 109 – Vlajkosláva, SO 105.1 – NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6, SO 105.2 – Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6, SO 105.9 – Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6, na pozemkoch parc. č. KN-C 3509/6, 3509/7, 3509/12, k.ú. Nižná Šebastová, vedeného stavebným úradom pod č. SÚ/3833/23034/2026-Ja/63.
- Záväzné stanovisko, ako dotknutého orgánu podľa §38 ods. 4 a ods. 5 o EIA, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania na predmetnú stavbu pod č. 1/2007/00995-019 dňa 28.08.2007, v ktorom sa uvedie, či je predmetná stavba v súlade s projektom posúdeným v zisťovacom konaní a rozhodnutí v ňom vydaným a súčasne zhodnotí, či odchýlky od posúdeného projektu sú natoľko významné, že si (ne)vyžadujú opätovné posúdenie.

Stavebnému úradu bolo doručené záväzné stanovisko OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP č. OU-PO-OSZP3-2026/065314-002 zo dňa 08.06.2026, v ktorom je uvedené:

„Vec

CTPark Prešov - III.etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová - záväzné stanovisko k stavebnému konaniu

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej „OÚ Prešov“) ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 3 ods. 1 písm. e) zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“), v súlade s ustanoveniami zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), vydáva podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov k stavebnému konaniu stavby „CTPark Prešov - III.etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“

záväzné stanovisko:

Návrh na vydanie stavebného povolenia pre stavbu „CTPark Prešov - III.etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová" ", umiestnenú na pozemkoch parcelné č. KN-C 3509/6, 3509/7, 3509/12, v katastrálnom území Nižná Šebastová, ktorý predložil navrhovateľ CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré mesto, IČO: 36697109, v rozsahu stavebných objektov:

SO 105 - Hala PRN5

SO 106-Hala PRN6

SO 107 - Vrátnica 3

SO 108 - Oplotenie

SO 109 - Vlajkosláva

SO 105.1 - NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6

SO 105.2 - Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6

SO 105.9- Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6

je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov, rozhodnutím zo zisťovacieho konania, vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Prešove, č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.8.2007 a jeho požiadavkami vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Odôvodnenie:

Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov listom č. SÚ/3833/68960/2026-Ja/63 zo dňa 28.04.2026, doručeným OÚ Prešov dňa 30.04.2026 požiadalo o stanovisko k námietkam Združenia domových samospráv Bratislava k predmetnému stavebnému konaniu a o záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov.

Spolu s oznámením o začatí stavebného konania bolo OÚ Prešov zaslané

- písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Prešove č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.8.2007;

- projektová dokumentácia stavby pre územné rozhodnutie, gen.projektant KOPA-ENG s.r.o., 11.11.2025;

- oznámenie o začatí stavebného konania č. SÚ/3833/23034/2026-Ja/63 zo dňa 09.03.2026

Popis navrhovanej činnosti podľa predloženého zámeru:

Navrhovaná činnosť bola zaradená podľa prílohy č. 8 v tom čase platného zákona o posudzovaní vplyvov do kategórie:

9. Infraštruktúra,

Položka č. 14. Projekty rozvoja obcí vrátane

g) skladov do 2000 m²(zisťovacie konanie)

j) parkovísk a komplexu parkovísk od 100 do 500 stojísk

7. Strojársky a elektrotechnický priemysel,

pol. č. 7) Strojárska výroba, elektrotechnická výroba s výrobnou plochou od 3 000 m²,

8. Ostatné priemyselné odvetvia, pol. č. 10 „Ostatné priemyselné zariadenia neuvedené v položkách č. 1 - 9 s výrobnou plochou od 1 000 m²

V rámci zisťovacieho konania bol Obvodnému úradu životného prostredia v Prešove predložený zámer pre stavbu „CTPark Prešov - Grófske", ktorý posudzoval výrobné závody a

prevádzky umiestnené v objektoch P1-P10 a OBI-OB2 s tým, že objekty sú územne rozmiestnené do 4 zón, s počtom parkovacích stojísk spolu 419. V Zóne 1 boli navrhované výrobné haly P1, P2, P3, P4 s výrobnými a skladovými prevádzkami. V zóne 2 bola navrhnutá výroba pre automobilový priemysel a skladový priestor (P6) a v zóne 3 logistické centrá (P7).

Zo stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov:

- V zmysle STN 736102 je potrebné zriadiť samostatný odbočovací pruh vpravo zo smeru Vranov nad Topľou -

areál CTPark a samostatný odbočovací pruh vľavo zo smeru Prešov centrum - areál CTPark -
Vyjadrenie OÚ Prešov: Zrealizované a skolaudované, vid' rozhodnutie OÚ Prešov, OCDPK č. OU-POOCDPK-2022/041888-003 zo dňa 28.09.2022.

- V následnom stupni projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie riešiť ochranu proti prenikaniu radónu z podlažia

Vyjadrenie OÚ Prešov: Zapracovaná v rámci dokumentácie pre stavebné povolenie.

Rešpektovať územnú rezervu na zdvojkol'ajenie severojužného ťahu železničnej trate aj s jej ochranným pásmom
Vyjadrenie OÚ Prešov: Stavba nezasahuje do územnej rezervy ŽSR.

Vyžiadať si od Úradu pre reguláciu železničnej dopravy súhlas pre realizáciu stavby v ochrannom pásme dráhy v zmysle § 8 zákona č. 164/1996 Z.z. o dráhach v znení neskorších zmien a doplnkov pred vydaním stavebného povolenia

Vyjadrenie OÚ Prešov: Stavba nezasahuje do územnej rezervy ŽSR.

- Ku územnému konaniu posúdiť variantné riešenie odkanalizovania CTParku do verejnej kanalizácie mesta Prešov alebo do vlastnej ČOV

Vyjadrenie OÚ Prešov: Nie je predmetom tohto stavebného konania.

- Akékoľvek zásahy do biokoridoru toku Sekčov riešiť s orgánom ochrany prírody a krajiny - stavbou nedochádza k zásahu do biokoridoru toku Sekčov

Vyjadrenie OÚ Prešov: Stavbou nedochádza k zásahu do biokoridoru toku Sekčov.

- Rešpektovať ochranné pásmo cesty I/18 a plánovaného obchvatu mesta Prešov v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. Vyjadrenie OÚ Prešov: Ochranné pásmo I/18 v šírke 50 m je rešpektované a nedochádza k umiestňovaniu stavebných objektov do uvedeného ochranného pásma.

- Ďalší stupeň spracovania projektovej dokumentácie predložiť na vyjadrenie Obvodnému úrad životného prostredia v Prešove

Vyjadrenie OÚ Prešov: Všetky stupne projektovej dokumentácie boli resp.budú predložené Okresnému úradu Prešov, odboru životného prostredia na vyjadrenie.

- Dodržať navrhované opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie uvedené v predloženom zámere.

Vyjadrenie OÚ Prešov: Pre navrhovanú činnosť boli navrhnuté opatrenia v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, ochrany prírody a krajiny, odpadového hospodárstva a dodržania hladín hluku. V predloženej projektovej dokumentácii je v časti 5.19 Vplyvy na životné

prostredie uvedený spôsob nakladania s odpadmi v súlade s platným právnym predpisom na úseku odpadového hospodárstva.

Rozsah hladín hluku je určený výkonom daného stroja a jeho zaťažením. Nárast hlukovej hladiny pri nasadení viacerých strojov nemá lineárny aditívny charakter. Možno predpokladať, že pri nasadení viacerých strojov narastie hluková hladina na hodnotu 90 - 95 dB(A). Tento hluk sa nedá odlonit' protihlukovými opatreniami vzhľadom na premenlivosť polohy nasadenia strojov, ale dá sa riadiť len dĺžka jeho pôsobenia v rámci pracovného dňa. V období stavebnej činnosti a montáže nových technológií budú zdrojom hluku montážne mechanizmy a súvisiaca doprava na príľahlých komunikáciách (prevažne v rámci areálu investora. Trvalými zdrojmi hluku o max. Intenzite 65 - 75 dB (A) tepelné čerpadlá umiestnené na streche.

Pokiaľ bude obsluha nútená zasahovať do pracovných priestorov zariadenia s vyššími hodnotami hlukovej záťaže, budú títo pracovníci vybavení chráničmi sluchu.

Navrhované opatrenia v oblasti ochrany ovzdušia (povinnosti vyplývajúce z platného zákona o ochrane ovzdušia) budú v prípade vzniku zdrojov znečisťovania ovzdušia predmetom povoľovacieho konania podľa zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a navrhované opatrenia v oblasti ochrany vôd týkajúce sa nakladania so znečisťujúcimi látkami budú predmetom povoľovacieho konania podľa zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). v platnom znení.

Navrhované opatrenia v oblasti ochrany prírody súvisiace s ozelenením areálu, sú uvedené v časti SO 105.9 Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6.

Podľa § 38 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov je navrhovateľ povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmeny s týmto zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami

Základné údaje podľa predloženej projektovej dokumentácie:

Popis funkčného a technického riešenia objektu:

Cieľom projektu je doplnenie CTParku Prešov o ďalšie výrobné-skladovacie haly PRNS a PRN6. Súčasťou riešenia je aj vybudovanie potrebného množstva parkovacích miest ako aj výstavba súvisiacej infraštruktúry v rámci areálu s napojením na vybudované inžinierske siete.

Urbanistické hľadisko.

Stavba je umiestnená v katastri obce Prešov, Nižná Šebastová, Prešovskom kraji v súlade s územným plánom mesta Prešov. Zo severu susedí s poľnou cestou. Zo západnej strany je pole, z východnej strany je navrhovaná hala PR2. Z južnej strany susedí s navrhovanou prevádzkou RPI. Územie je rovinatého charakteru so sklonom sever - juh. Maximálny výškový rozdiel na pozemku je približne 7,0m.

SO 105 - Hala PRNS, SO106-Hala PRN6

Hala PRN5 a PRN6 je navrhovaná ako flexibilný prenajímateľný objekt, umožňujúci prenájom haly nájomcom s rôznym nevýrobným, výrobným, prípadne skladovým účelom využitia. Hala PRN5 je momentálne navrhovaná ako holopriestor, bez obsadenia konkrétnym nájomcom, preto je pre tento stupeň dokumentácie navrhovaná bez konkrétneho využitia a bez akejkoľvek prevádzky. Hala ako holopriestor, bude prázdna, funkčne nevyužitá, bez

trvalého obsadenia osobami (osoby sa budú v hale vyskytovať iba občasne, za účelom kontroly, prípadne údržby technických zariadení inštalovaných v budove), čakajúca na obsadenie konkrétnym nájomcom s konkrétnym využitím.

Dispozične je objekt členený najednopodlažnú halovú časť a jednopodlažný technologický vstavok (NN rozvodňa, ventilová stanica a požiarna rozvodňa).

Výškové rozdiely pri nákladovej rampe je riešené prostredníctvom oceľových pozinkovaných schodíkov.

SO 105 - Hala PRN5

Architektonický výraz exteriéru objektu zodpovedá charakteru typizovanej výrobnéj haly CTP. Halový objekt je navrhnutý ako jednolod'ový holopriestor, základného pôdorysného rozmeru 156,90m x 96,9m v modulovom systéme 12x24m. Súčasťou haly je aj jednopodlažný murovaný vstavok so stropom z plechodosky. Vstavok je tvorený tromi miestnosťami - NN rozvodňa, ventilová stanica a požiarna rozvodňa. Výška haly je 14,4m od +0,000m.

Hala je riešená ako železobetónový skelet, opláštený sendvičovými panelmi. Konštrukcia haly je navrhnutá ako železobetónová prefabrikovaná jednolod'ová hala v základnom rastrí nosnej konštrukcie 24,0mx 12,0m. Nosnú konštrukciu tvoria prefabrikované železobetónové stĺpy, založené na pilótach a strešné väzníky. Jednopodlažný murovaný vstavok je prestropený stropom z plechodosky. Obvodové steny tvorí sendvičový panel. Dverné výplne na fasáde budú hliníkové.

SO 105 - Hala PRN5

Zastavaná plocha 15 206,61 m²

Počet funkčných jednotiek 1

Úžitková plocha INP 15 096,48 m²

Úžitková plocha celkom 15 096,48 m²

SO 106 -Hala PRN6

Architektonický výraz exteriéru objektu zodpovedá charakteru typizovanej výrobnéj haly CTP. Halový objekt je navrhnutý ako jednolod'ový holopriestor, základného pôdorysného rozmeru 156,90m x 96,9m v modulovom systéme 12x24m. Súčasťou haly je aj jednopodlažný murovaný vstavok so stropom z plechodosky. Vstavok je tvorený tromi miestnosťami - NN rozvodňa, ventilová stanica a požiarna rozvodňa. Výška haly je 14,4m od +0,000m.

Hala je riešená ako železobetónový skelet, opláštený sendvičovými panelmi. Konštrukcia haly je navrhnutá ako železobetónová prefabrikovaná jednolod'ová hala v základnom rastrí nosnej konštrukcie 24,0mx12,0m. Nosnú konštrukciu tvoria prefabrikované železobetónové stĺpy, založené na pilótach a strešné väzníky. Jednopodlažný murovaný vstavok je prestropený stropom z plechodosky. Obvodové steny tvorí sendvičový panel. Dverné výplne na fasáde budú hliníkové.

SO 106 -Hala PRN6

Zastavaná plocha 15 206,61 m²

Počet funkčných jednotiek 1

Úžitková plocha INP 15 096,48 m²

Úžitková plocha celkom 15 096,48 m²

SO 107 Vrátnica 3

Objekt SO 107 Vrátnica rieši samostatný stavebný objekt umiestnený pri hlavnom vstupe osôb a vjazdu motorových vozidiel do areálu. Objekt slúži ako strážnica pre SBS v nočných hodinách. Vo vrátnici je umiestnený EPS panel. Vrátnica je osadená pri severnej hranici pozemku, presnejšie vid' koordinačný výkres. Z vrátnice je výhľad na prichádzajúce a odchádzajúce automobily z areálu. Objekt vrátnice je jednopodlažný s plochou strechou.

Dispozícia vrátnice pozostáva z:

- Miestnosti vrátnikov a WC, prvá samostatne prístupná bunka.
- Kancelária, rokovacia miestnosť a WC dve spojené, samostatne prístupné bunky

SO 108 Oplotenie

Oplotenie je navrhnuté :

pri hale PRN5 v osí 10, rieši uzavretie areálu od hranice pozemku po halu

pri hale PRN6 v predĺžení vrátnice smerom na západ

SO 109 Vlajkosláva

- V zelenom páse pri hlavnej obslužnej komunikácii na úrovni hlavného vstupu bude osadené 3 vlajkové stožiare výšky 7m, pred PRN5 a PRN6.

S inštaláciou reklamného pylóna sa neuvažuje.

Pred objektom bude umiestnených 6 ks vlajkových stožiarov vedľa seba výšky 7 m. Veľkosť vlajky bude cca 124x338 cm. Konštrukcia pozostáva z oceľovej rúry, založenie je na betónovej pätke. Ich poloha nie je zakreslená v situácii, upresnená bude v ďalšom stupni PD. Oceľovú konštrukciu je nutné uzemniť v zmysle platných predpisov a STN.

SO 105.1 NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6

Hlavný rozvádzač objektu SO 105 - Hala PRN5 (rozdávateľ R-PRN5) je napojený z trafostanice káblami 2x AYKYJ 4x240. Hlavný rozvádzač objektu SO 106 - Hala PRN6 (rozdávateľ R-PRN6) je napojený z trafostanice káblami 2x AYKY-J 4x240. Objekt SO 107 - Vrátnica 3 je napojený z trafostanice káblami typu 2x AYKY-J 4x70. Prívodné káble sú ukončené pri objekte SO 107 v rozpojovacej skrini SR2.

SO 105.2 Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6

Možnosť napojenia na optický kábel z trasy pri objekte PR2. Napojenie objektu PRN5 a PRN6 v zemi, cez objekt do miestnosti serverovňa.

Vrátnica bude prepojená optikou s hlavným objektom PRN5 a PRN6. Optický kábel bude zatiahnutý do chráničky HDPE 40/3, v teréne bude uložený v pieskovom 100mm lôžku s výstražnou fóliou

Pri pokládke chráničky je potrebné dodržiavať všetky potrebné odstupy dľa príslušných noriem

Realizačný projekt s konkrétnymi technickými požiadavkami zabezpečí pred realizáciou poskytovateľ služby.

SO 105.9.Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6

Terénne a sadové úpravy tvoria svahy násypov, výkopov a umelo vytvorených valov, tieto plochy sú posiate semenom lúčnej trávy. Súčasťou zelene je aj výsadba stromov a krov, ktoré budú vysadené na trávnatých plochách. So stromami na parkoviskách sa uvažuje jeden strom na 4 parkovacie miesta.

Navrhovaná stavba je v súlade s vydaným rozhodnutím OÚŽP Prešov č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.08.2007, keďže ide o činnosť výrobného a skladovacieho charakteru. Stavba bude plošne delená na výrobnú, administratívnu a skladovú časť. Podľa zámeru je plošná výmera

pre objekty P6 + P7 spolu 44.571m² (podľa zámeru). Navrhované stavby PRN5 a PRN6 majú plošnú výmeru 2 x 15.178 m², spolu 30.356m².

Po preskúmaní doložených podkladov a berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona o posudzovaní vplyvov a dokumentácie pre účely konania podľa osobitných predpisov v jednotlivých etapách investičnej prípravy **je možné konštatovať, že OÚ Prešov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na vydanie stavebného konania pre stavbu „CTPark Prešov - III.etapa, HalaPRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová" SO 105 -Hala PRN5, SO 106-Hala PRN6, SO 107 - Vrátnica 3, SO 108 - Oplotenie, SO 109 - Vlajkosláva, SO 105.1 - NN rozvody a verejné osvetlenie pre PRN5 a PRN6, SO 105.2 - Slaboprúdové rozvody pre PRN5 a PRN6, SO 105.9 - Sadové úpravy pre PRN5 a PRN6, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Prešove č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.8.2007 a požiadavkami, ktoré bolo potrebné zohľadniť v procese konania podľa osobitných predpisov.**

K námietke Združenia domových samospráv Bratislava, OÚ Prešov konštatuje, že v **rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.8.2007 bola na základe stanoviska dotknutého orgánu štátnej vodnej správy určená požiadavka pre následné povolenie podľa osobitných predpisov a to že je potrebné posúdiť riešenie odkanalizovania CTParku do verejnej kanalizácie mesta Prešov alebo do vlastnej ČOV.** Uvedená požiadavka nie je predmetom stavebného konania na predmetnú stavbu.“

Dňa **26.06.2026** bolo stavebnému úradu doručené stanovisko **CTP Invest SK, spol. s r.o. Bratislava** k vyjadreniu Združenia domových samospráv Bratislava k stavebnému konaniu č. SÚ/3832/22627/2026-Ja/62 a SÚ/3833/23034/2026-Ja/63, v ktorom je uvedené:

„Vážený úrad,
spoločnosť CTP Invest SK, spol. s r.o., so sídlom Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Stavebník“), týmto predkladá stanovisko k námietke Združenia domových samospráv (ďalej len „ZDS“), podanej dňa 18.03.2026 k stavebnému konaniu vedenému pod č. SÚ/3832/22627/2026-Ja/62 a SÚ/3833/23034/2026-Ja/63 na stavbu „CTPark Prešov — III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“, „SO 105.4 — Cesty a spevnené plochy pre PRN5 a PRN6 (ďalej len „Stavebné konanie“).

Ako Stavebník uvádzame, že sme pri podávaní žiadosti o vydanie predmetného stavebného povolenia postupovali v súlade s rozhodnutím EIA č. 1/2007/00995-019 zo dňa 28.8.2007, rozhodnutím o umiestnení stavby pod č. SU/1308/48347/2025-JA/2 zo dňa 09.04.2025, ako aj v súlade s platnou legislatívou, a to najmä zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Zároveň dodávame, že plne rešpektujeme právo Združenia domových samospráv (ďalej len „ZDS“), ako zástupcu dotknutej verejnosti, vyjadriť sa k vyhlásenému Stavebnému konaniu a spoliehame sa, že príslušný stavebný úrad posúdi námietky ZDS objektívne, na základe relevantných právnych predpisov a vecných skutočností, a o vyjadrení ZDS rozhodne v súlade s platnou legislatívou.

K riadnemu rozhodnutiu o námietkach ZDS sme ako Stavebník pripravený poskytnúť potrebnú súčinnosť v zmysle príslušných právnych predpisov.“

K stavbe sa vyjadrili: KR HaZZ v Prešove, VSD a.s., VVS a.s. závod Prešov, Ministerstvo obrany SR, MsÚ Prešov – OHA, Krajský pamiatkový úrad Prešov, OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP, Slovak Telekom a.s., SPP-distribúcia a.s., Orange Slovensko a.s., CondorNet s.r.o., Ministerstvo vnútra SR, OÚ Prešov – Odbor KR, E.I.C. s.r.o. Prešov, UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. - ich podmienky boli akceptované a zapracované o podmienkovej časti tohto stavebného povolenia.

V priebehu stavebného konania bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv Bratislava k stavebnému konaniu č. SÚ/3832/22627/2026-Ja/62 a SÚ/3833/23034/2026-Ja/63. **Stavebný úrad požiadavke ZDS Bratislava vyhovel v plnom rozsahu a zabezpečil záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania. Vid' záväzné stanovisko OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP č. OU-PO-OSZP3-2026/065314-002 zo dňa 08.06.2026.**

OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP v tomto záväznom stanovisku konštatuje, že **OÚ Prešov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na vydanie stavebného konania pre stavbu „CTPark Prešov - III.etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová" SO 105.4 - Cesty a spevnené plochy pre PRN5 a PRN6, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Prešove č. 1/2007 /00995-019 zo dňa 28.8.2007 a požiadavkami, ktoré bolo potrebné zohľadniť v procese konania podľa osobitných predpisov.**

Stavebný úrad taktiež zistil, že odkanalizovanie celého areálu CTPark Prešov do verejnej kanalizácie bolo povolené rozhodnutím OÚ Prešov - Odboru starostlivosti o ŽP číslo **OU-PO-OSZP3-2025/052859-008 zo dňa 21.10.2025.**

Tunajší stavebný úrad ďalej v uskutočnenom konaní preskúmal žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona a konštatoval, že uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebník má k nehnuteľnosti dotknutej výstavbou vlastnícke právo. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené vyhláškou MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona ako aj sním súvisiacich právnych predpisov. Podmienky rozhodnutia boli stanovené najmä za účelom zabezpečenia ochrany záujmov spoločnosti pri výstavbe, komplexnosti výstavby, dodržania všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, predpisov a technických noriem, požiadaviek určených dotknutými orgánmi a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie ako aj na zabezpečenie ochrany zdravia a osôb.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 69 ods. 2) stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 26 ods. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a podľa po dobu 15 dní na úradnej tabuli **Mesta Prešov** a zverejnená na internete – elektronickej tabuli **Mesta Prešov**. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia o umiestnení stavby.

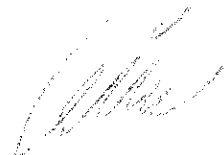
Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Ak koniec lehoty pripadne na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

V prípade podania odvolania toto je potrebné v súlade s § 54 ods. 1) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať na Mesto Prešov - správny orgán, ktorý rozhodnutie vydal.

V súlade s § 54 ods. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní je možné odvolanie podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia územného rozhodnutia.

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



Ing. František Ol'ha
primátor mesta

Na vedomie:

1. CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava-Staré Mesto vz. KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov
2. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
3. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
4. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
5. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
6. CTP Alpha SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava
7. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
8. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
9. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
10. Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
11. MsÚ Prešov - OHA, Jarková 24, 080 01 Prešov
12. Projektant stavby: KOPA ENG. s.r.o., Škultétyho 26, 080 01 Prešov

CO/

Mesto Prešov — stavebný úrad

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu:
„CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“, bola
vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov

21-07-2016
dňa
.....
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu:
„CTPark Prešov - III. etapa, Hala PRN5, PRN6, k.ú. Nižná Šebastová“, bola zvesená z
úradnej tabule Mesta Prešov

dňa

.....
Pečiatka a podpis