

**Vec: Oznámenie o výsledku vybavenia petície**

Dňa 13. júla 2022 bola na adresu Mestského úradu v Prešove doručená petícia č. PET-3-2022 (ďalej len „petícia“). Petíciu mesto Prešov zaevidovalo pod ev. č. 130131/22, a následne prideleno príslušnému organizačnému útvaru na jej vybavenie.

Predmet petície: *„Petícia proti plánovanej výstavbe polyfunkčného objektu na Švábskej ulici 97 v Prešove-Solivare.“* Petíciu predložil petičný výbor zastúpený osobou určenou na zastupovanie v styku s orgánmi verejnej správy“

Petíciu podpísalo 35 občanov mesta Prešov.

V zmysle zákona č.85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov má byť petícia vybavená do 30 pracovných dní od doručenia. Lehota na vybavenie petície je teda do 24.08.2022 (vrátane). V zmysle zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve § 5 ods. 5: „ Príslušný orgán verejnej moci je povinný prešetriť a vybaviť petíciu tak, aby zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom“. Mesto Prešov za účelom úpravy vybavovania sťažností a petícií v podmienkach mesta prešov prijalo smernicu č. 02/2020 „vybavovanie sťažností a petícií v podmienkach mesta prešov, dodatok č. 1 k smernici č. 02/2020 „vybavovanie sťažností a petícií v podmienkach mesta Prešov.“

Podľa príslušných predpisov petícia nesmie byť pridelená na vyšetrovanie tomu, proti komu smeruje, ani zamestnancovi v jeho riadiacej pôsobnosti. organizačný útvar, ktorému bola petícia pridelená (ďalej len „príslušný organizačný útvar“) na vybavenie, je povinný ju vybaviť riadne a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom. Smernica primátora mesta Prešov č. 02/2020 „vybavovanie sťažností a petícií v podmienkach mesta Prešov“ - v znení jej dodatku č. 1 (ďalej len „smernica č. 02/2020“ ) stanovujú, že orgán verejnej správy príslušný na vybavenie petície je povinný bezodkladne oboznámiť toho, proti komu petícia smeruje s jej obsahom v takom rozsahu a čase, aby sa jej prešetrovanie nemohlo zmariť. Zároveň mu umožní sa k petícii vyjadriť, predkladať doklady, písomnosti, informácie a údaje potrebné na vybavenie petície.

Orgán prešetrojúci petíciu sa oboznámil s predloženým stanoviskom a písomnosťami dotknutej osoby, vyžiadal potrebné doklady aj z iných odborov, tak aby mohla byť petícia vybavená.

K predmetnému textu petície a k jej jednotlivým bodom boli preukázané nasledovné zistenia:

Bod č. 1. :

Zákon č. 50/1996 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len "stavebný zákon") neupravuje legálnu definíciu polyfunkčného objektu. Samotný pojem polyfunkčný objekt môžeme vykladať extenzívne a subsumovať doň pojem polyfunkčná budova, kde budova je pojem užšieho významu ako pojem objekt. Legálnu definíciu pojmu polyfunkčný objekt môžeme nájsť v ustanovení § 10 písm. d) vyhlášky č. 461/2009Z.z. vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon NRSR č. 162/1995 z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, kde príloha číslo 7. odkazuje a definuje kód stavby alebo druh stavby evidovanej v katastri nehnuteľností a kde polyfunkčná budova má kód 22.

Bod č. 2. :

Mesto Prešov nieje vlastníkom dotknutých predmetných parciel KN-C 2810/001, KN-C 2810/002, KN-C 2810/003 a KN-C 2811, z toho vyplýva že nieje stavebníkom stavby polyfunkčného objektu v zmysle stavebného zákona. Nie je v právomoci mesta Prešov zasahovať alebo akýmkoľvek spôsobom ovplyvňovať výber zhotoviteľa stavby na predmetných parcelách vo vlastníctve inej osoby. Túto pravomoc má výlučne vlastníkom dotknutých predmetných parciel.

Bod č. 3. :

Návrh projektu polyfunkčného objektu je spracovaný v súlade s regulatívom záväznej časti územného plánu mesta Prešov v znení zmien a doplnkov 2017, čo je záväzný právny predpis mesta Prešov. Príslušný regulatív pre predmetné parcely je **RL A.2.** Stavba polyfunkčného objektu sa bude realizovať na výlučnom súkromnom vlastníctve predmetných parciel, samostatná stavba podľa projektovej dokumentácie nezasahuje svojou rozlohou do vlastníctva susedných pozemkov, parcela pozemku má byť oplotená nepriehľadným oplotením, čím autorizovaný projektant ako odborne spôsobilá osoba deklaruje obmedzený priamy kontakt so susednými parcelami v úrovni parteru. Do územného konania bola predložená svetlotechnická štúdia, ktorou objednávateľ stavby preukázal splnenie podmienok preslnenia a nezatienia susedných nehnuteľností. Na obmedzenie priameho pohľadu z okien, balkónov a pavlače autorizovaný projektant deklaruje zrealizovanie nepriehľadnej výplne zábradlia, taktiež deklaruje, že využívanie susedných nehnuteľností a ich záhrad bude možné ako doteraz. Vlastníci prilahlých pozemkov a ich vlastnícke práva požívajú ochranu upravenú v Občianskom zákonníku: Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného vzťahu, možno sa domáhať ochrany na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde. V čase vybavovania petície nedošlo k zásahu do pokojného stavu.

#### Bod č 4. :

Návrh projektu polyfunkčného objektu je spracovaný v súlade s regulatívom záväznej časti územného plánu mesta Prešov v znení zmien a doplnkov 2017, čo je záväzný právny predpis mesta Prešov. Príslušný regulatív pre predmetné parcely je **RL A.2** polyfunkčné plochy málo podlažné bývanie/občianska vybavenosť – zmiešané územia s prevahou plôch pre obytné budovy a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby občianskej vybavenosti. Hlavná funkcia regulatívu **RL A.2** je: bývanie v rodinných a málopodlažných bytových domoch , občianska vybavenosť základná a vyššia mestská okrem lôžkových zdravotných zariadení v samostatných budovách, polyfunkčné domy. Regulatív **RL A.2** je podrobnejším vymedzením regulatívu **RL A**, kde regulatív **RL A** je definovaný ako územie polyfunkčné (funkčne zmiešané), polyfunkčná zástavba vytvára podmienky pre rozvoj minimálne dvoch funkcií v území- funkciu bývania a funkciu občianskej vybavenosti, čo predložený návrh výstavby spĺňa a je v súlade s regulatívom **RI A**. Podľa regulatívu **RL A.2** môže byť na polyfunkčnej ploche umiestnený málopodlažný bytový dom aj polyfunkčný dom, čo predložený návrh polyfunkčného domu spĺňa. V časti narušenia okolitej zástavby rodinných domov vyjadril súlad projektovej dokumentácie s platnou legislatívou zodpovedný autorizovaný projektant ako odborne spôsobilá osoba.

#### Bod č 5. :

Súčasťou projektovej dokumentácie polyfunkčného objektu je aj spracovanie dopravnej situácie v časti SO 201: spevnené plochy. Časť SO 201 bola vypracovaná autorizovaným projektantom dopravných stavieb a posúdená mestom Prešov, ako príslušným orgánom štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „cestný správny orgán“), vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a účelových ciest. Cestný správny orgán vydal dňa 06.06.2022 súhlasné stanovisko č. OŽPaDI 9219/2022 s vydaním územného rozhodnutia , v rámci citovaného stanoviska cestný správny orgán vydal súhlasné stanovisko v zmysle § 3b ods. 3 zákona č.135/1961 zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov s dopravným pripojením účelovej prístupovej cesty umiestnenej na pozemkoch parc. č. KN-C 2810/1,3 a 2810/11 k.ú. Solivar na miestnu cestu na ul. Švábska vytvorením stykovej križovatky podľa predloženej projektovej dokumentácie.

#### Bod č 6. :

Námietka podlažnosti polyfunkčného objektu je úplne v súlade s regulatívom **RL A.2** záväznej časti zmien a doplnkov 2017 územného plánu mesta Prešov t.j. na základe projektovej dokumentácie spracovanej autorizovaným projektantom ako odborne spôsobilou osobou navrhovaná budova je navrhnutá so 4 nadzemnými podlažiami s dodržaním oslnenia podľa STN 73 4301 bytové budovy, kde celá strešná rovina 4. nadzemného podlažia je navrhovaná ako zelená strecha, tu je podmienka regulatívu splnená.

- koeficient zastavanosti = min 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby v súlade s regulatívom **RL A.2** , celková plocha riešeného územia 1 378 m<sup>2</sup>, plocha zastavaná budovou 648 m<sup>2</sup>, koeficient zastavanosti  $648:1378=0,47\dots47\%>25\%$ , z toho vyplýva podmienka regulatívu splnená.
- koeficient zelene = min 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby v súlade s regulatívom **RL A.2**, celková plocha riešeného územia 1 378 m<sup>2</sup>, plocha zelene na teréne 398 m<sup>2</sup>, koeficient zelene  $398:1378=0,288\dots28,8\%>25\%$ , z toho vyplýva podmienka regulatívu splnená.

- celková úžitková plocha polyfunkčného domu 1720,97M2, úžitková plocha bytovej časti 1276,93M2, podiel bytovej časti  $1276,93:1720,97=0,74...74\%>25\%$   
úžitková plocha občianskej vybavenosti – nebytovej časti 587,40m2, podiel občianskej vybavenosti – nebytovej časti  $587,4:1720,97=0,34...34\%>25\%$ , z toho vyplýva podmienka regulatívu splnená.
- celkový počet parkovacích miest 25, z toho krytých vybudovaných v rámci budovy 19, podiel krytých parkovacích miest  $19:25=0,76...76\%>50\%$ , z toho vyplýva podmienka regulatívu RL1.3, bod 2 je splnená.

Súčasťou žiadosti o územné konanie sú aj predložené stanoviská dotknutých správcov inžinierskych sietí, v zmysle ktorých je možné napojiť stavbu na technickú infraštruktúru územia .

Na základe všetkých zistených skutočností a dôslednom posúdení skutkového stavu predmetnej petície v jednotlivých bodoch, orgán vybavujúci petíciu dospel k názoru, že petícia je neopodstatnená v celom rozsahu.

S pozdravom

**Ing. Ferdinand Exner**  
prednosta  
Mestského úradu v Prešove