

# Mesto Prešov

Hlavná 73, Prešov

080 01 Prešov

Číslo: SÚ/8395/118479/2024-Mk

V Prešove, dňa: 13.06.2024

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### Rozhodnutie

Navrhovateľ:	<b>OZEX s.r.o. Prešov, IČO 31652239, Masarykova 22A, 080 01 Prešov</b> v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Milanom Rešovským s. r. o., IČO 43904823, Lesná 40, 080 01 Prešov
--------------	--

(ďalej v texte len „navrhovateľ“) podal dňa **02.05.2024** návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení

stavby:	<b>„PLAZA OFFICE PREŠOV“</b>
v katastrálnom území:	<b>Solivar</b>
na pozemkoch parc. číslo	<b>KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97</b>

Pozemky parc. č. **KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97**, k. ú. Solivar sú podľa LV č. 3864 a 4388 vo vlastníctve navrhovateľa - **OZEX s.r.o. Prešov, IČO 31652239, Masarykova 22A, 080 01 Prešov.**

**Mesto Prešov**, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „stavebný zákon“), posúdil predložený návrh podľa § 37 a ďalších stavebného zákona. Na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok

### ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY „PLAZA OFFICE PREŠOV“

(ďalej v texte len „stavba“ v príslušnom gramatickom tvare)

Stavba „**PLAZA OFFICE PREŠOV**“ sa umiestňuje a bude realizovaná na pozemkoch podľa evidencie nehnuteľností parc. č. **KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97**, k. ú. Solivar tak, ako je to v zmysle ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona vyznačené v overenej grafickej prílohe tohto územného rozhodnutia, ktorú vypracoval v mierke 1:200 Ing. arch. Milan Rešovský, s. r. o., IČO 43904823, Lesná 40, 080 01 Prešov.

Stavba je umiestnená v súlade s príslušným ustanovením § 4 a § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, t. j. stavba je umiestnená v súlade so stavebným zákonom.

**Stavba pozostáva z objektu: SO - 01 Hlavný objekt.**

**Stručný popis stavby:**

Samotná stavba rieši zmenu existujúcej budovy so súp. č. 14946, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN-C 989/97, k. ú. Solivar. Predmetná budova je podľa LV č. 4388 evidovaná ako: „PLAZA OFFICE-hlavný objekt“. Zmena predmetnej stavby na pozemkoch parc. č. KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97, k. ú. Solivar, spočíva v stavebných úpravách, prístavbe a nadstavbe, ktorými dôjde k prebudovaniu danej budovy na ubytovacie zariadenie s 12 dvojlôžkovými izbami a jedným apartmánom na 5. ústupeňom podlaží. Terajšia stavba bude rozšírená vyhotovením prístavby k severnému priečeliu terajšej budovy. Napojenie stavby na vnútroareálovú technickú infraštruktúru bude prispôbené novému stavu stavby.

**Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:**

1. **Stavba je v súlade s platným územným plánom mesta Prešov, o čom bolo vydané stanovisko k PD pre územné rozhodnutie príslušného orgánu územného plánovania mesta Prešov, MsÚ – OHA pod č. OHA/6315/2024 zo dňa 27.03.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec: PLAZA OFFICE PREŠOV, ul. Kutuzovova, OZEX, s.r.o.

- Stanovisko k PD pre územné rozhodnutie

---

Mesto Prešov ako orgán územného plánovania v zmysle § 16, ods. 2 zákona Č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v súlade s čl. 9 Prílohy k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Prešov Č. 5/2023 a čl. 2 Organizačného poriadku Mestského úradu v Prešove, dáva k predloženému návrhu toto stanovisko:

Podľa platného Územného plánu mesta Prešov je predmetné územie súčasťou plochy, pre ktorú platí regulatív RL E.1 - Plochy rekreácie a športu.

Vzhľadom na to, že projektová dokumentácia "PLAZA OFFICE PREŠOV", ul. Kutuzovova, parc. Č. KNC 989/18, 989/94, 989/97, k. ú. Solivar, je v súlade s platným Územným plánom mesta Prešov, Odbor hlavného architekta k predloženej PD nemá námietky. S pozdravom.

2. Prístup a príjazd k stavbe sa nemení, t. j. je zabezpečený ako doposiaľ prostredníctvom existujúcich účelových ciest a spevnených plôch, ktoré sú súčasťou areálu PLAZA.
3. Navrhovateľ je povinný rešpektovať a dodržať podmienky, ktoré určila **Východoslovenská distribučná, a. s. OZ Košice**, vo svojom vyjadrení vydanom pre danú stavbu pod č. 7525/2024/5100014493 zo dňa 28.03.2024 v nasledujúcom citovanom znení:

Vec: Vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a.s. k žiadosti o zmenu maximálnej rezervovanej kapacity (MRK) pripojenia existujúceho odberného zariadenia

Názov stavby: Mrk - 24ZV800007419178

Odborné miesto (obec, ulica, č. domu, č. parcely): Prešov 080 01, Kutuzovova 4,  
Bez elektrického vykurovania

Odsúhlasené hodnoty pripojenia do distribučnej siete

	Existujúci	Odsúhlasený
Povolené istenie elektrickej prípojky	A	50 A
Maximálna rezervovaná kapacita (hlavný istič)	25.00 A	32 A
Spôsob merania spotreby elektriny		priame - NN
Typ prípojky	trojfázová	trojfázová
Hlavný istič pred elektromerom do prúdovej hodnoty 100A musí mať vypínaciu charakteristiku typu "B".		

Napájacia trafostanica : T80695-0004 Kutuzovova

Číslo NN vývodu: 00000695-S-J-ST-00083-N1-001

EIC:24ZVS0000741917S

So zvýšením MRK súhlasíme po splnení nasledovných podmienok:

1. Bod pripojenia odberu elektriny ostáva pôvodný.
2. Žiadame dodržať hodnoty max. schválených istení.
3. Meranie elektriny vo všetkých odberných miestach na vymedzenom území V8D, a.s. musí byť zásadne riešené v súlade s požiadavkami V8D, a.s. uvedenými v dokumente "Podmienky merania elektriny", ktorý je zverejnený na portáli eVSD ([www.vsds.sk](http://www.vsds.sk)).
4. Hlavný istič pred elektromerom je istiace zariadenie odberateľa, ktoré svojou funkciou obmedzuje výšku maximálneho odoberaného elektrického výkonu (maximálne rezervovaná kapacita) v odbernom mieste. Hlavný istič musí mať rovnaký počet pólov ako elektromer. Kryt hlavného ističa musí byť plombovateľný a v prevádzke zaplombovaný.
5. Náklady na zriadenie a montáž hlavného ističa pred elektromerom znáša žiadateľ.
6. Pred výmenou hlavného ističa je z Vašej strany potrebné vyžiadať si súhlas spoločnosti VSD, a.s., na porušenie platnej prevádzkovej plomby 4 pracovné dni pred začatím prác a to prostredníctvom nášho eshopu na [www.vsdeshop.sk](http://www.vsdeshop.sk), kde zároveň uhradíte poplatok za obnovenie prevádzkovej plomby pre vaše odberné miesto. Obnovenie prevádzkovej plomby je vždy spoplatňované v zmysle platného cenníka služieb VSD, ktorý je zverejnený na portáli eVSD ([www.vsds.sk](http://www.vsds.sk)).

VSD, a.s. si Vám dovoľuje ponúknuť službu výmeny hlavného ističa. Objednaním služby rovnako tak prostredníctvom nášho eshopu získate odbornú výmenu hlavného ističa, dodávku samotného ističa vrátane revíznej správy a obnovenie prevádzkovej plomby. Pri objednaní služby Výmena hlavného ističa, už nie je potrebné žiadať o porušenie prevádzkovej plomby a uhrádzať poplatok za jej obnovenie.

7. Pred pripojením nového odberného miesta, alebo pri úprave hodnoty maximálnej rezervovanej kapacity pripojenia - "MRKu (súčasného príkonu Ps) existujúceho odberného elektroenergetického zariadenia, je žiadateľ povinný uzatvoriť s PDS zmluvu o pripojení. V zmysle platnej legislatívy je ďalej potrebné, aby mal žiadateľ o pripojenie uzatvorené všetky relevantné zmluvy (zmluva o dodávke elektriny, zmluva o distribúcii elektriny a zmluva o prevzatí zodpovednosti za odchýlku účastníka trhu s elektrinou, resp. zmluva o združenej dodávke elektriny, atď.) ešte pred kontrolou odberného miesta (obnovou montážnickej značky (plomby) - v opačnom prípade dochádza k neoprávnenému odberu elektriny.

Dovoľujeme si Vás zároveň informovať, že v zmysle Prevádzkového poriadku spoločnosti VSD, a.s. uzatvára spoločnosť VSD, a.s. Zmluvu o pripojení do distribučnej sústavy výlučne s vlastníkom pripájaného odberného elektrického zariadenia, resp. v prípadoch keď je odberné elektrické zariadenie súčasťou nehnuteľnosti (napríklad byty alebo nebytové priestory) výlučne s vlastníkom nehnuteľnosti.

8. O uzavretie zmluvy o pripojení je potrebné požiadať priamo VSD, a to prostredníctvom aplikácie Podnety, ktorú nájdete po prihlásení do Vášho účtu na portáli eVSD ([www.vsds.sk](http://www.vsds.sk)) alebo emailom na adrese [info@vsdas.sk](mailto:info@vsdas.sk).

K požiadavke je potrebné predložiť:

- platné vyjadrenie PDS - tento list
- platnú správu o odbornej prehliadke a skúške riešeného odberného elektrického zariadenia (tzv. revíziu správu)
- doklad o vlastníckom vzťahu k pripájanému zariadeniu - napríklad list vlastníctva, nie starší ako 30 kalendárnych dní (akceptovaný je výpis z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)). Doklady slúžiace na preukázanie vlastníckeho vzťahu sú tiež zverejnené na portáli eVSD ([www.vsds.sk](http://www.vsds.sk)).

Uzatvorenie Zmluvy o pripojení môže pre Vás zabezpečiť aj Váš dodávateľ elektriny.

9. Podľa platnej legislatívy je pripojenie žiadateľa o pripojenie do distribučnej sústavy alebo o zvýšenie maximálne rezervovanej kapacity pripojenia spoplatnené poplatkom za pripojenie. Výška poplatku za pripojenie je určená podľa výšky amperickej hodnoty hlavného ističa pred elektromerom na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO), ktorý určuje pevné ceny za pripojenie do distribučnej sústavy na napäťovej úrovni NN za aktuálny rok. Cenník poplatkov za pripojenie do distribučnej sústavy na napäťovej úrovni NN je zverejnený na portáli eVSD ([www.vsds.sk](http://www.vsds.sk)).

10. Zásady a pravidlá platné pre vzťahy medzi PDS a užívateľmi distribučnej sústavy vymedzuje Prevádzkový poriadok PDS spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s.

**V prípade, že nebudú splnené všetky podmienky uvedené v tomto stanovisku, VSD nepripojí odberné miesto do distribučnej sústavy. VSD nezodpovedá za škodu a ušlý zisk z dôvodu nepripojenia odberného miesta pre nesplnenie podmienok uvedených v tomto stanovisku zo strany žiadateľa o pripojenie.**

**Vyjadrenie platí 6 mesiacov, pričom aj pred uplynutím tejto lehoty stráca platnosť v prípade zmeny údajov, na základe ktorých bolo vydané.**

4. Navrhovateľ je povinný rešpektovať a dodržať podmienky, ktoré určil **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove**, vo svojom záväznom stanovisku vydanom pre danú stavbu pod č. **RÚVZPO/OHŽPaZ/1363/6740/2024 zo dňa 29.04.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec

Záväzné stanovisko

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove ako príslušný orgán štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva (ďalej len "orgán verejného zdravotníctva") podľa § 3 ods. 1 písm. c) v spojení s prílohou č. 1 bod 26, § 6 ods. 3 písm. g) zákona NR SR Č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zák. Č. 355/2007 Z. z.") vo veci vydania záväzného stanoviska k návrhu navrhovateľa Ing. arch. Milan Rešovský, s. r. o., Lesná 40, Prešov080 01, IČO 43 904 823 na územné konanie stavby "Plaza office Prešov", podľa § 13 ods. 3 písm. b) zák. č. 355/2007 Z. z. vydáva toto záväzné stanovisko Súhlasí s návrhom navrhovateľa Ing. arch. Milan Rešovský, s. r. o., Lesná 40, Prešov08001, IČO 43 904 823 na územné konanie stavby "Plaza office Prešov", podľa § 13 ods. 3 písm. b) zák. č. 355/2007 Z. z. Odôvodnenie Žiadosťou evidovanou dňa 12.04.2024 požiadal navrhovateľ Ing. arch. Milan Rešovský, s.r.o., Lesná 40, Prešov080 01, IČO 43 904823 orgán verejného zdravotníctva o posúdenie k návrhu na územné konanie stavby Plaza office Prešov. K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, ktorá rieši rozšírenie ubytovacej kapacity stavby Plaza office Prešov, nachádzajúcej sa v areáli Plaza beach resort na Kutuzovovej ulici v Prešove- Solivare. V súčasnosti na pozemku par. č. C- 989/97 stojí objekt plaza office s 1 podzemným a 1 nadzemným podlažím. Na 1.PP sa nachádza garáž pre 4 miesta, dielňa,

kancelária. Na 1.NP so samostatným vstupom sa nachádza trojica 2-lôžkových izieb so zázemím. V rámci zmeny predmetnej stavby sa navrhuje nadstavba a prístavba k existujúcemu objektu. Navrhovanou zmenou dôjde k výstavbe štvorpodlažnej nepodpivničenej budovy na par. č. C - 989/18, 989/94, 989/97 s nasledovným dispozičným riešením: 1.PP - vstupná hala, zariadenie na osobnú hygienu pre imobilných (WC s umývadlom rúk), ekonomat s výlevkou s výtokom studenej a teplej vody, schodisková hala, výťah, sklad, dielňa, zariadenie na osobnú hygienu (WC s predsienkou a umývadlom rúk), sklad špinavej bielizne, sklad 1.NP - komunikačná hala, technická miestnosť (2x plynový kotol, ohrev TÚV), sklad čistej bielizne, pohotovostné WC s umývadlom rúk, ekonomat s výlevkou s výtokom studenej a teplej vody, 4x 2-postelová izba so zariadením na osobnú hygienu (WC s umývadlom rúk, sprcha), výťah. Súčasťou troch izieb je terasa a jednej balkón. Jednu izbu je možné využívať ako kancelársky priestor. 2.NP - komunikačná hala, schodisková hala, výťah, ekonomat s výlevkou s výtokom studenej a teplej vody a umývadlom rúk, 4x 2-postelová izba so zariadením na osobnú hygienu (WC s umývadlom rúk, sprcha). Súčasťou troch izieb je terasa a jednej balkón. Jednu izbu je možné využívať ako kancelársky priestor. 3.NP - komunikačná hala, schodisková hala, výťah, ekonomat s výlevkou s výtokom studenej a teplej vody, 4x 2-postelová izba so zariadením na osobnú hygienu (WC s umývadlom rúk, sprcha). Súčasťou troch izieb je terasa a jednej balkón. Jednu izbu je možné využívať ako kancelársky priestor. 4.NP - schodisková hala, výťah, ekonomat s výlevkou s výtokom studenej a teplej vody, technická miestnosť (2x plynový kotol, ohrev TÚV) apartmán (denná časť, 2x spálňa, kúpeľne - vaňa, 2x umývadlo rúk, zariadenie na osobnú hygienu - WC s umývadlom rúk, terasa). Rozšírením ubytovacej kapacity vznikne 12 2-lôžkových izieb a 1 apartmán. Hlavný vstup bude z úrovne 1.PP z existujúceho chodníka. Zo severnej strany objekt susedí s bytovými domami Plaza Rezidence, z východnej strany so záhradami rodinných domov, ktoré sú vzdialené 50 m od objektu. Parkovanie je zabezpečené na vlastnom pozemku, existuje 8 stojísk na riešenom pozemku, 4 parkovacie miesta v garáži na 1.PP + 4 existujúce státi na teréne (z toho 1 x imobilní). Vykurovanie objektu bude ústredné plynové (kondenzačné kotly). Zásobovanie pitnou vodou a odkanalizovanie sa navrhuje napojením na existujúce inžinierske siete (verejný vodovod, kanalizácia, plynovod). Zber odpadu je navrhovaný do smetných nádob umiestnených pri objekte v dvornej časti. Upozorňujem navrhovateľa stavby, že do doby kolaudácie stavby je potrebné: 1. doriešiť účinné odvetranie všetkých priestorov navrhovanej stavby do vonkajšieho prostredia 2. dokladovať vzorku pitnej vody, ktorá bude spĺňať kritéria Vyhlášky MZ SR Č. 91/2023 Z. z; ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody. postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov Na základe vyššie uvedených skutočností je možné konštatovať, že rešpektovaním vyššie uvedených požiadaviek bude predložený návrh stavby v súlade §20 ods.1 zák. Č. 355/2007 Z. z. ako aj NV SR č.391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.

5. Navrhovateľ je povinný rešpektovať a dodržať podmienky, ktoré určilo **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove**, vo svojom stanovisku vydanom pre danú stavbu pod č. **ORHZ-PO1-2024/000578-003 zo dňa 28.05.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec

PLAZA OFFICE PREŠOV - zmena existujúcej stavby so súp. č. 14946, ul. Kutuzovova, Prešov, parc. č. KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97, k.ú. Solivar; OZEX S.LO., Prešov, Masarykova 22A

- stanovisko na účely územného konania

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra SR Č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie "PLAZA OFFICE PREŠOV - zmena existujúcej stavby so súp. Č. 14946, ul. Kutuzovova, Prešov, parc. Č. KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97, k.ú. Solivar; OZEX s.r.o., Prešov, Masarykova 22A" a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **s ú h l a s í** bez pripomienok.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona Č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Posúdenú projektovú dokumentáciu si môžete prevziať osobne v čase úradných hodín.

Príloha: 1 x PD, sada Č. 0+ RPBS (03/2024, ŠPO Mgr. Jozef Kehl, RČ: 20/2023 BČO)

6. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a rešpektovať vyjadrenie **Okresného úradu v Prešove - OSoŽP**, ktoré tento správny orgán pre danú stavbu vydal **pod č. OU-PO-OSZP3-2024/029036-002 zo dňa 02.04.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec

Plaza office Prešov, ulica Kutuzovova, parcela číslo 989/18, 94, 97 - vyjadrenie

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia obdržal žiadosť o vyjadrenie k PD "Plaza office Prešov, ul. Kutuzovova, parc. Č. 989/18,94,97 k.ú. Prešov". Počas výstavby budú podľa predloženej PD vznikať tieto druhy odpadov: 1501 01 - Obaly z papiera a lepenky 15 01 02 - Obaly z plastov 1 501 10 - Obaly obsahujúce zvyšky NL alebo kontaminované NL 1701 02 - Tehly 170201 - Drevo 1702 03 - Plasty 170405 - Železo a oceľ 17 04 11 - Káble iné ako uvedené v 17 04 10 17 05 06 - Výkopová zemina iná ako uvedené v 170505 170904 - Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uved. v 17 09 01 až 17 09 03 20 03 01 - Zmesový komunálny odpad v zmysle vyhlášky MŽP SR Č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako vecne a miestne 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, § 3 ods. 1 písm. e) zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva podľa § 99 ods.1 písm. b) bodu 1 a 2 zákona Č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o odpadoch) nasledovné vyjadrenie: - so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácie (skupina 17) nakladať v súlade s §77 zákona o odpadoch, - zabezpečiť zhodnotenie výkopovej zeminy prednostne pri vlastnej činnosti - terénne úpravy alebo uloženie na skládku inertných odpadov alebo na skládku, ktorá je v rekultivácii, - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, s ktorými nakladá, a o ich zhodnotení a zneškodnení, s doložením zmlúv o odbere nebezpečných odpadov a ďalších dokladov potrebných ku kolaudácií, - práce s nebezpečným odpadom je potrebné zabezpečiť odborne spôsobilou firmou, - v prípade zneškodňovania odpadu ukladaním na skládku zabezpečiť zneškodnenie odpadov na povolených a prevádzkovaných skládkach pre jednotlivé kategórie v zmysle zákona o odpadoch. Počas prác a po ukončení stavby je potrebné zabrániť vzniku



nepovolených, tzv. divokých skládok. Vyjadrenie nenahrádzapovolenie ani súhlas a nie je ani rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

7. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a rešpektovať vyjadrenie **Okresného úradu v Prešove - OSoŽP**, ktoré tento správny orgán pre danú stavbu vydal **pod č. OU-PO-OSZP3-2024/029035-002 zo dňa 08.04.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec

PLAZA OFFICE, Prešov - vyjadrenie orgánu ochrany ovzdušia

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len "tunajší úrad"), ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia 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 podľa § 44 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len "zákon o ochrane ovzdušia"), dáva na základe žiadosti o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie "PLAZA OFFICE, Prešov", doručenej tunajšiemu úradu dňa 14. 03. 2024 nasledovné vyjadrenie: Projekt sa nachádza v areáli PLAZA BEACH RESORT na Kutuzovovej ulici v Prešove - Solivar. Prístavbou a nadstavbou objektu sa rozšíri ubytovacia kapacita Holiday house na 12 dvojlôžkových izieb a i apartmán ako penthouse. Plaza OFFICE je napojená na zemný plyn. Zdrojom tepla sú plynové kondenzačné kotly (2x existujúca časť/2x navrhovaná časť). Prístavba a nadstavba bude mať dvojicu kondenzačných kotlov situovaných v ustupujúcom podlaží cez rozdeľovače do podlahového vykurovania REHAU. Podľa § 1 ods.1) zákona o ochrane ovzdušia, cieľom ochrany ovzdušia je dosiahnuť a udržať takú kvalitu ovzdušia, ktorá nemá výrazne negatívny vplyv na zdravie ľudí a nepredstavuje riziko pre životné prostredie a ekosystémy. Súčasne podľa § 3 ods.1) zákona o ochrane ovzdušia je cieľom v kvalite ovzdušia udržať kvalitu ovzdušia v miestach, kde je dobrá kvalita ovzdušia a zlepšiť kvalitu ovzdušia v ostatných prípadoch. Zákon o ochrane ovzdušia § 20 definuje malé, stredné a veľké zdroje znečisťovania ovzdušia a taktiež osobitné činnosti, ktoré sú vykonávané samostatne a prejavujú sa prašnosťou, zápachom, dymom, alebo sa z nich môžu uvoľňovať emisie znečisťujúcich látok. Podľa § 32 písm. e) zákona o ochrane ovzdušia sa zakazuje prevádzkovať veľký zdroj, stredný zdroj a malý zdroj bez povolenia, okrem prípadov podľa § 27 ods. 2 až 4. Ak je súhrnný menovitý tepelný príkon kotolne nad 300 kW, ide o stredný zdroj znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona o ochrane ovzdušia, príloha č. 1, vyhl. MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia a podľa § 44 ods.1, písm. a) zákona o ochrane ovzdušia vydáva súhlasy a povolenia pre stredné zdroje znečisťovania ovzdušia tunajší úrad. V predloženej PD nie je uvedený súhrnný menovitý tepelný príkon kotolne. Upozornenie: - V prípade, že počas povoľovacieho procesu dôjde k zmene v projektovej dokumentácii a vznikne nový zdroj znečisťovania ovzdušia, ktorého údaje budú dosahovať prahovú hodnotu zaradenia medzi stredné zdroje znečisťovania ovzdušia v zmysle 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 v zmysle § 26 ods.1 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia o vydanie súhlasu na povolenie stredného zdroja znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona o ochrane ovzdušia. - Ak celkový inštalovaný menovitý tepelný príkon spaľovacích zariadení nebude dosahovať prahovú hodnotu zaradenia medzi stredné zdroje znečisťovania ovzdušia, bude zdroj považovaný za malý a súhlas v zmysle zákona o ochrane ovzdušia na jeho povolenie je v kompetencii obce alebo mesta, na území ktorého sa stavba realizuje. Vyjadrenie nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia, vydávané podľa zákona o ochrane ovzdušia.

8. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a rešpektovať vyjadrenie **mesta Prešov-MsÚ, Oddbor-u dopravy**, ktoré tento správny orgán mesta Prešov pre danú stavbu vydal **pod č. OD/8077/2024 dňa 06.05.2024 v nasledujúcom citovanom znení:**

Vec

**Žiadosť o záväzné stanovisko v zmysle § 3b ods. 3 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) k stavbe: "PLAZA OFFICE, Prešov" na parc. č. KN-C 989/18, 989/94, 989/97, k. ú. Solivar - odpoveď**

Mesto Prešov, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len "cestný správny orgán"), vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a účelových ciest podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva k Vašej žiadosti nasledovné stanovisko:

Odbor dopravy MsÚ v Prešove, ktorý vykonáva kompetencie cestného správneho orgánu, po posúdení projektovej dokumentácie stavby "PLAZA OFFICE, Prešov", na parc. č. KN-C 989/18, 989/94, 989/97, k. ú. Solivar konštatuje, že vzhľadom k tomu, že dopravné pripojenie stavby je cez **existujúci vjazd** z miestnej cesty na Kutuzovovej ulici, ktorého poloha ani rozmery sa nemenia, záväzné stanovisko v zmysle § 3b ods. 3 cestného zákona k dopravnému pripojeniu stavby nevydáva.

9. Navrhovateľ je povinný okenné výplne v oknách inštalovaných na východnom priečelí budovy riešiť ako nepriehľadné.
10. Pri vykonávaní stavebných prác nesmie dôjsť k znečisteniu vozovky prilahlých ciest, ani k jej poškodeniu.
11. **Pred začatím akýchkoľvek stavebných prác, sú navrhovatelia povinní zaistiť si u príslušných správcov sieti technického vybavenia územia ich priebeh, aby nedošlo k ich poškodeniu. Tieto siete je potrebné počas vykonávania prác náležite chrániť, v súlade s pokynmi správcu pred poškodením.**
12. Navrhovateľ je povinný dodržať ochranné pásma všetkých inžinierskych sietí prechádzajúce pozemkom, resp. uskutočniť ich prekládku a to podľa požiadaviek správcov týchto sietí. V ochrannom pásme nie je dovolené vysádzať stromy a stavať stavby s pevným základom.
13. Po ukončení stavebných prác na prípojkách TI je navrhovateľ povinný upraviť narušené povrchy do náležitého stavu.
14. Po ukončení výstavby dotknuté pozemky je navrhovateľ povinný riadne upraviť a vysadiť vhodnou zeleňou. Terén je potrebné upraviť tak, aby sa nezmenili odtokové pomery v území a teda aby dažďové vody nezatekali na susedné pozemky a stavby.
15. Počas realizácie vyššie uvedenej stavby, je navrhovateľ povinný zabezpečiť také opatrenia, aby nedošlo ku spôsobeniu škôd na vedľajších nehnuteľnostiach.
16. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať navrhovateľ na vlastné náklady.
17. Navrhovateľ je povinný zemné práce realizovať v súlade s § 48 ods. 3) stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 22 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Pri zemných prácach nenarušiť stabilitu vedľajších stavieb.
18. Stavenisko je navrhovateľ povinný zabezpečiť v zmysle § 43i stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 12 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Navrhovatelia sú povinní zabrániť vstupu nepovolánym osobám.



19. Navrhovateľ je povinný zakladať stavbu realizovať v súlade s § 48 ods. 4) stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 23 vyhlášky č. 532/2002 Z.z..
20. Navrhovateľ je povinný potvrdiť si právoplatnosť územného rozhodnutia na tunajšom stavebnom úrade po uplynutí 15 dňovej lehoty, určenej na možnosť odvolania sa.
21. Stavbu je možné začať realizovať len na základe právoplatného stavebného povolenia.

Námietky účastníkov konania ani dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Požiadavke účastníčky konania p. Blaňárovej bolo vyhovené (pozri výrokovú časť - prvý odsek na strane 2 tohto rozhodnutia) a podmienka č. 9 tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1) stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

### **Odôvodnenie:**

Na mesto Prešov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad bol dňa 02.05.2024 navrhovateľom, ktorým je spoločnosť OZEX s.r.o. Prešov, IČO 31652239, Masarykova 22A, 080 01 Prešov, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Milanom Rešovským s. r. o., IČO 43904823, Lesná 40, 080 01 Prešov, podaný návrh na vydanie územného rozhodnutia pre zmenu existujúcej stavby so súp. č. 14946, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN-C 989/97, k. ú. Solivar. Predmetná budova je podľa LV č. 4388 evidovaná ako: „PLAZA OFICE-hlavný objekt“. Zmena predmetnej stavby na pozemkoch parc. č. KN-C 989/16, 989/18, 989/94, 989/97, k. ú. Solivar, spočíva v stavebných úpravách, prístavbe a nadstavbe, ktorými dôjde k prebudovaniu danej budovy na ubytovacie zariadenie s 12 dvojlôžkovými izbami a jedným apartmánom na 5. ústupeňom podlaží. Napojenie stavby na vnútroareálovú technickú infraštruktúru bude prispôbené novému stavu.

Mesto Prešov – stavebný úrad oznámil podľa § 36 stavebného zákona listom zo dňa 14.05.2024 začatie územného konania všetkým účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom a organizáciám spolupôsobiacim v územnom konaní podľa osobitných predpisov jednotlivo.

Následne, stavebný úrad v danej veci vykonal dňa 12.06.2024 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

K navrhovanej stavbe sa kladne vyjadrili alebo navrhovateľ zabezpečil kladné vyjadrenia k danej stavbe pred ústnym pojednávaním od týchto nasledujúcich účastníkov konania, dotknutých orgánov a organizácií spolupôsobiacich v územnom konaní podľa osobitných predpisov:

1. **Východoslovenská distribučná, a. s. OZ Košice;**
2. **OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP;**
3. **OR HaZZ Prešov;**
4. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva;**
5. **P. Blaňárová**
6. **Mesto Prešov-OHA**
7. **Mesto Prešov-OD**

Ich uplatnené podmienky uvedené v stanoviskách či vyjadreniach boli akceptované a zakomponované do podmienkovej časti tohto územného rozhodnutia.

Voči ostatným dotknutým orgánom a organizáciám spolupôsobiacim v územnom konaní, ktoré sa po oznámení začatia územného konania k predmetnej stavbe v určenej lehote nevyjadrili, stavebný úrad uplatnil podľa ustanovenia § 36 ods. 3 stavebného zákona koncentračnú zásadu, ktorá pojednáva a precizuje zákonné pravidlo spočívajúce v tom, že ak

dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Námietky účastníkov konania ani dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Požiadavke účastníčky konania p. Blaňárovej bolo vyhovené (pozri výrokovú časť - prvý odsek na strane 2 tohto rozhodnutia) a podmienka č. 9 tohto rozhodnutia.

Tunajší stavebný úrad takto dospel k záveru, že navrhovateľ splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia bol spoplatnený podľa položky 59 písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch sumou 100€. Správny poplatok navrhovateľ uhradil do pokladne mesta Prešov, o čom stavebnému úradu predložil dôkaz - Príjmový pokladničný doklad č. 14/1001/2024 zo dňa 02.05.2024.

## 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 Mesto Prešov stavebný úrad, Hlavná č. 73, 080 01 Prešov. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.).



  
Ing. František Opha  
primátor mesta

## Príloha

- Overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia (1x pre navrhovateľa a 1 x pre stavebný úrad).

## Na vedomie:

1. OZEX s.r.o. Prešov, IČO 31652239, Masarykova 22A, 080 01 Prešov
2. Jozef Petro, Kysucká 19, 080 05 Prešov
3. MUDr. Anna Sinaiová, Vihorlatská 17, 080 01 Prešov
4. Ing. Lukáš Vrabel', Tomášikova 16, 080 01 Prešov
5. Beáta Blaňárová, Sibírska 14, 080 01 Prešov
6. Mgr. Jana Pruchnerovičová, Jána Béréša 29, 080 01 Prešov
7. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, IČO 00151866, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
8. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., IČO 35971967, Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
9. CETIN Networks, s.r.o., IČO 54639425, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava-Petržalka
10. Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, Karadžičova 10, 825 13 Bratislava-Ružinov
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, IČO 00610992, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov
12. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov
13. SPP - distribúcia, a.s., IČO 35910739, Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
14. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
15. Východoslovenská distribučná, a. s., IČO 36599361, Mlynská 31, 042 91 Košice-Sever

16. Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
17. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 36570460, Komenského 50, 040 01 Košice
18. CondorNet, s.r.o., IČO 36444413, Kováčska 1, 080 01 Prešov
19. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
20. Mesto Prešov – OHA, Jarková 24, 080 01 Prešov
21. Ing. arch. Milan Rešovský, s. r. o., IČO 43904823, Lesná 40, 080 01 Prešov

CO/Mesto Prešov – Stavebný úrad pre spis

Toto územné rozhodnutie sa doručí účastníkom konania podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Mesta Prešov ([www.presov.sk](http://www.presov.sk) - v časti elektronická úradná tabuľa). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Vyvesené dňa .....

Zvesené dňa.....

odtlačok pečiatky  
a podpis oprávnenej osoby