

MESTO PREŠOV
Odbor hlavného architekta
Jarkova 24
080 01 Prešov

XXXXXX XXXXXXXXXXXX
zástupca petičného výboru
XXXXXXXXXXXX
XXXXXX

125048/2024

OHA/137250/2024-PPa

Ing.arch. Patrik Panda
051 31 00 267
patrik.panda@presov.sk

15.08.2024

Vec: Oznámenie o výsledku prešetrenia petície PET-8-2024– proti výstavbe Rezidencie Budovateľská

Po prešetrení predmetnej petície Vám zasielame nasledujúcu odpoveď:

Procesný postup pri výkone petičného práva, náležitosti petície, príslušnosť na vybavenie petície, upravuje zákon č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov, pričom sa primerane aplikujú ustanovenia zákona č. 9/2010 Zb. o sťažnostiach v znení neskorších predpisov a v súlade so Smernicou primátora mesta Prešov SP-05 Vybavovanie sťažností a petícií v podmienkach mesta Prešov zo dňa 29.6.2023.

V zmysle vyššie uvedených právnych noriem bola petícia posúdená a vybavená Odborom hlavného architekta mesta Prešov a Stavebným úradom.

Stanovisko stavebného úradu k predmetnej petícii znie nasledovne:

Stavebný úrad vedie územné konanie o umiestnení stavby: " REZIDENCIA BUDOVATEĽSKÁ " na základe návrhu podaného dňa 12.02.2024 spoločnosťou MONTREAL s.r.o., K Surdoku 9, 08001 Prešov.

Územné konanie je v záverečnej fáze a v dohľadnej dobe bude vydané rozhodnutie o umiestnení stavby. Územné konanie vedie XXXXXX. Stavebný úrad vo veci, voči ktorej smeruje petícia, vedie správne konanie, ktoré bude ukončené rozhodnutím. Petičný výbor a predpokladám aj osoby uvedené v podpisových hárkoch vzniesli voči návrhu viacero pripomienok, o ktorých stavebný úrad rozhodne v rozhodnutí.

Stavebný úrad teda nemôže na jednej strane viesť správne konanie vo veci a na druhej strane vybavovať petíciu podľa petičného zákona. Stavebný úrad posúdi obsah petície ako námietky v prebiehajúcom územnom konaní. Povoľovanie stavieb je preneseným výkonom štátnej správy a je viazaný na záväzne stanovisko orgánu územného plánovania. Stavebný úrad nemá žiadnu možnosť ovplyvniť samosprávnou funkciou územného plánovania.

Príslušným orgánom na vybavenie petície podľa organizačnej štruktúry mestského úradu je Odbor hlavného architekta, ktorý môže vyhodnotiť požiadavky petície a zároveň ak ju označí ako opodstatnenú urobiť kroky s ohľadom na územný plán. Územné plánovanie je samosprávnou funkciou mesta. Pokiaľ vyššie uvedené podanie spĺňa náležitosti petície, tak by ho mal vybavovať odbor, ktorý môže túto petíciu vybaviť ako petíciu.

V zmysle petičného zákona § 5 ods. 5 sa pri prešetrovaní petície postupuje primerane podľa ustanovení zákona o sťažnostiach.

V zmysle zákona o sťažnostiach § 4 písm d) sťažnosťou nie je podanie smeruje proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy vydanému v konaní podľa osobitného predpisu. Petícia rovnako nemá a nemôže smerovať voči rozhodnutiu vydanom v správnom konaní. Podanie petície nič nemení na prebiehajúcom správnom konaní. Podávateľia petície, pokiaľ nebudú súhlasiť s rozhodnutím stavebného úradu, si môžu uplatniť riadny opravný prostriedok - odvolanie.

Na základe vyššie uvedeného navrhujeme, aby organizačno - právne oddelenie prideliло petíciu Odboru hlavného architekta na priame vybavenie.

Na základe obsahu petície a jednotlivých pripomienok konštatujem nasledovné:

A/ Podľa platného Územného plánu mesta Prešov sa predmetnej výstavby týkajú nasledovné regulatívy:

RL B.6 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch do 6 podlaží

a) hlavná funkcia:

bývanie v bytových a polyfunkčných domoch

b) prípustné funkcie:

zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t

c) neprípustné funkcie:

lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody a veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, poľnohospodárska výroba, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky

d) ostatné podmienky:

1. zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými budovami, maximálne šesťpodlažnými, ustupujúce podlažie vo forme siedmeho podlažia je prípustné v jestvujúcich budovách, kde výtahové šachty majú výšku 7. nadzemného podlažia. Budovy nesmú brániť v pohľadoch na historické časti a pamiatky mesta, zastavanosť areálov budovami do 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu,
2. súbory bytových domov z 50-tych až 60-tych rokov 20. storočia zachovať v pôvodnej urbanistickej (pôdorysnej) štruktúre a architektonickom výraze, nadstavba budov je možná max. o jedno podlažie
3. stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu
4. garážovanie a parkovanie musí byť riešené v rámci jednotlivých obytných zón.

RL 1.3 Statická doprava

Pre riešenie parkovania pre jednotlivé budovy platia zásady:

2. na ostatnom území mesta, každú novo stavanú budovu na bývanie alebo súbor bytových domov s počtom bytov viac ako 10, budovanú na plochách bývania, musí mať riešené min. 50 % odstavných miest inde ako na pozemnom parkovisku, môžu byť vybudované v rámci budovy, v podzemnom alebo viacpodlažnom parkovisku alebo viacpodlažnej garáži.

RL 1.3.4 Regulatív pre parkovanie bicyklov

V budovách na bývanie sa navrhujú parkovacie miesta alebo odkladacie priestory pre bicykle s kapacitou minimálne 1 miesto pre bicykel na 1 obytnú miestnosť. Odkladacie priestory musia byť bezbariérové prístupné z prístupovej komunikácie, oddelené od vonkajšieho priestoru maximálne dvoma dverami.

RL 2.5 Zásady integrovaného systému hospodárenia s urbánymi vodami

Na zníženie povodňových javov, zlepšenie využitia prírodných vôd, mikroklimatických pomerov v meste a úsporu pitnej vody je pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii investor stavby povinný zrealizovať vodozadržné opatrenia, ak sa jedná o nepriepustnú plochu väčšiu ako 50 m² s dobou životnosti dlhšou ako 5 rokov. Pri ostatných stavbách sa tieto opatrenia odporúčajú.

Vodozadržnými opatreniami sú opatrenia na minimalizáciu alebo úplné vylúčenie odvádzania dažďových vôd do verejnej kanalizácie a ich priameho odvádzania do vodných tokov. Sú to opatrenia na vytvorenie záchytných priekop, zasakovanie dažďových vôd do terénu, spomalenie ich odtoku z územia alebo ich zachytenie do pozemných alebo podzemných nádrží na ďalšie využitie formou úžitkových vôd.

V rámci odvádzania dažďových vôd je každý stavebník, vlastník alebo správca nehnuteľnosti povinný realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území a opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9 Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z.

3.E) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

RL 10 Zásady starostlivosti o životné prostredie

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

Navrhované bytové domy – „Rezidencia Budovateľská“ spĺňajú podmienky vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN mesta Prešov.

B/ K jednotlivým bodom petície:

V zmysle rozhodovania o jednotlivých bodoch je nutné poznamenať, že stručná konštatácia o nepriaznivých vplyvoch výstavby na život obyvateľov je subjektívnym hodnotením a bez podloženia relevantnými odbornými posudkami nie je možné argumentačne podporiť alebo vyvrátiť jednotlivé tvrdenia.

Odbor hlavného architekta posudzuje projektovú dokumentáciu vo vzťahu k záväznej časti aktuálne platného Územného plánu mesta Prešov. V tomto zmysle bolo k projektovej dokumentácii vydané stanovisko č. OHA/18914/2023 zo dňa 20.12.2023, v ktorom sa konštatuje, že projektová dokumentácia Rezidencia Budovateľská spĺňa podmienky vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN mesta Prešov a Odbor hlavného architekta súhlasí s dokumentáciou bez pripomienok. Toto stanovisko je jedným z podporných stanovísk pre vydanie územného rozhodnutia k predmetnej stavbe.

Konštatujem, že vzhľadom na stav konaní k predmetnej stavbe, ktoré stále prebiehajú a je možné k nim vzniesť pripomienky, pričom stavebný úrad akceptoval petíciu ako pripomienky ku konaniu a rozhodne o nich v rozhodnutí a vzhľadom na fakt, že predmetná výstavba je v súlade so záväznou časťou UPN mesta Prešov, je táto petícia

NEOPODSTATNENÁ.

Požiadavke na zamietnutie plánovanej, ako aj akejkolvek inej výstavby v podobnom rozsahu sa

NEVYHOVUJE.

Ing.arch. Patrik Panda

vedúci odboru – hlavný architekt