

# Mesto Prešov

Hlavná č. 73

PSC 080 01

Číslo: SÚ/16808/181588/2024-Ja/330

V Prešove dňa: 31.12.2024

## ROZHODNUTIE (VEREJNÁ VYHLÁŠKA)

Navrhovateľ	<b>GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov v.z. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov</b>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ďalej len navrhovateľ) podal dňa 05.11.2024 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení

stavby:	<b>„Polyfunkčný komplex Pražská, Prešov - II. etapa“</b>
v katastrálnom území:	<b>Prešov</b>
na pozemkoch parc. č.:	<b>KN-C 6612/3, 6612/4, 6612/7, 6612/14, 6612/21, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 6621/3, 6621/4, 6621/5, 6625/2, 6625/7, 6639/4, 9480/1</b>

Pozemky parc. č. KN-C 6612/21, k.ú. Prešov sú vo vlastníctve GMT servis, spol. s.r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov (vid' písomný súhlas zo dňa 04.11.2024).

Pozemky parc. č. 6612/3, 6612/4, 6612/7, 6612/14, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 6621/3, 6621/4, 6621/5, 6625/2, 6625/7, 6639/4, k.ú. Prešov sú vo vlastníctve Ing. arch. Slavomír Gmitter, Komenského 553/2, 085 02 Bardejov (vid' písomný súhlas zo dňa 04.11.2024).

Pozemok parc. č. KN-C 9480/1, k.ú. Prešov je vo vlastníctve mesta Prešov (vid' stanovisko č. OM/853/2023 zo dňa 08.01.2024).

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad, podľa §117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len stavebný zákon) v znení jeho noviel posúdil predložený návrh podľa §37 a nasledujúcich stavebného zákona. Stavebný úrad na základe tohto posúdenia vydáva podľa §39 a §39a stavebného zákona a príslušných vykonávacích vyhlášok

### ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

#### **„Polyfunkčný komplex Pražská, Prešov - II. etapa“**

Stavba sa bude realizovať na pozemkoch podľa evidencie nehnuteľnosti parc. KN-C 6612/3, 6612/4, 6612/7, 6612/14, 6612/21, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 6621/3, 6621/4, 6621/5, 6625/2, 6625/7, 6639/4, 9480/1 k.ú. Prešov ako je zakreslené v situačnom výkrese.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

**Členenie stavby na stavebné objekty**

- SO 01.1 – Bytový dom B
- SO 01.2 – Bytový dom C
- SO 01.3 – Bytový dom D
- SO 01.4 – Bytový dom E
- SO 01.5 – Bytový dom F
- SO 06.5 – Verejné osvetlenie
- SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie
- SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom
- SO 08 – Detské ihrisko
- SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy
- SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad
- SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica
- SO 12 – Protihluková stena

1. Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie 5-tich bytových domov, ktoré sa budú nachádzať v katastrálnom území mesta Prešov, v zastavanom území, na pozemkoch podľa vyznačenej situácie. Riešené územie sa nachádza na Pražskej ulici, medzi križovatkami s ulicou Športovou a ul. Jána Pavla II. Ide o územie širšieho centra mesta s dopravným napojením na cestu I. triedy. Územie sa nachádza blízko rieky Torysa a cyklistického chodníka EuroVelo 11 vedúceho popri rieke. V susedstve sú plochy športovej vybavenosti a zelene mesta, ako aj Šarišský cyklookruh 5872. Územie má rovinný charakter s veľmi miernym sklonom smerom na juh resp. juhovýchod. Podľa VZN mesta Prešov č. 7/2024, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť **ZaD č. 18/2024 ÚPN** mesta Prešov, sa stavba nachádza na polyfunkčnej ploche, pre ktorú platia regulatívy **RL A Polyfunkčné plochy (funkčne zmiešané) a RL A.3 Polyfunkčné plochy bývanie/občianska vybavenosť**. Dokumentácia pre územné rozhodnutie je v súlade s obsahom záväznej časti ZaD č. 18/2024 ÚPN mesta Prešov, vyhlásenou VZN mesta Prešov č. 7/2024 a s požiadavkami na jej napojenie na dopravné a technické vybavenie územia. **Napojenie na dopravné a technické vybavenie územia bolo predmetom samostatného územného konania a územného rozhodnutia, ktoré vydalo mesto Prešov pod číslom SÚ/13088/148042/2024-Ja/234 dňa 27.09.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.11.2024.**
2. **Stavebný úrad podrobne preskúmal dokumentáciu pre územné rozhodnutie predmetnej stavby a konštatuje, že je plne v súlade s rozhodnutím vydanom v zisťovacom konaní Okresným úradom v Prešove, odborom starostlivosti o ŽP č. OU-PO-OSZP3-2023/003491-020 dňa 10.03.2024, pričom sú v nej zapracované všetky pripomienky uvedené pod č. 1-22.**
3. Stavba bytových domov a prípojok na siete technickej infraštruktúry bude umiestnená v súlade so situáciou osadenia stavby v mierke M 1:600, ktorú vypracoval **NUMERAL s.r.o., Ťačevská 605/19, 085 01 Bardejov** a to nasledovne:

**SO 01.1 – Bytový dom B:**

Osadenie stavby bude:

- západné priečelie bude umiestnené 3,284m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6612/3, k.ú. Prešov

- severné priečelie bude umiestnené 43,608m od južného priečelia bytového domu E
- severovýchodné nárožie bude umiestnené 37,017m od bytového domu F
- atika plochej strechy bude na kóte +24,430m od +-0,000m = 242,250m n.m.

### **Funkčné členenie bytového domu B:**

Stavba je osempodlažná.

Má obdĺžnikový pôdorys 53,2 x 18,7 m. Orientácia hlavných fasád s oknami a balkónmi je v smere východ – západ.

Na I.NP /prízemí/ je hlavný vchod so zádverím.

Horizontálna komunikácia v objekte je zabezpečená komunikačným jadrom tvoreným dvojramenným schodiskom a dvomi výt'ahmi pre 8 osôb a 15 osôb.

**1.PP** – slúži ako hromadná garáž s technickým zázemím . V suteréne sú zároveň umiestnené skladové priestory k jednotlivým bytom a apartmánom.

**1.NP** – nachádzajú sa tu obchodné priestory na prenájom so zázemím. Recepčia pre apartmány so zázemím a skladmi prádla pre apartmány.

**2. – 7.NP** – je vyhradené pre apartmány a byty, kde sa spolu nachádza 9 dvojizbových apartmánov, 33 dvojizbových a 18 trojizbových bytov.

**Obostavaný priestor: 31 343 m<sup>3</sup>**

### **Zastavaná plocha**

1.PP: 1937,13 m<sup>2</sup>

1.NP: 957,50 m<sup>2</sup>

### **Počet podlaží: 8 / 1PP+7NP/**

**Počet bytov: 51ks**

33 x 2izbový byt do 55 m<sup>2</sup>

18 x 3izbový byt do 80 m<sup>2</sup>

**Počet apartmánov: 9ks**

9 x 2izbový apartmán do 55 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha bytov: 3263,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha apartmánov: 470,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 671,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 1786,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha komunikácií: 694,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha technického zázemia: 117,0 m<sup>2</sup>

Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 35%

### **SO 01.2 – Bytový dom C:**

Osadenie stavby bude:

- západné priečelie bude umiestnené 24,500m od bytového domu B
- južné priečelie bude umiestnené 8,018m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6612/25, k.ú. Prešov
- severovýchodné nárožie bude umiestnené 17,985m od bytového domu F
- atika plochej strechy bude na kóte +24,430m od +-0,000m = 241,500m n.m.

**Funkčné členenie bytového domu C:**

Stavba je osempodlažná.

Má obdĺžnikový pôdorys 45,7 x 18,7 m. Orientácia hlavných fasád s oknami a balkónmi je v smere východ – západ.

Na 1.NP /prízemí/ je hlavný vchod so zádverím.

Horizontálna komunikácia v objekte je zabezpečená komunikačným jadrom tvoreným dvojramenným schodiskom a dvomi výťahmi pre 8 osôb a 15 osôb.

**1.PP** – slúži ako hromadná garáž s technickým zázemím . V suteréne sú zároveň umiestnené skladové priestory k jednotlivým bytom a apartmánom.

**1.NP** – nachádzajú sa tu obchodné priestory na prenájom so zázemím. Recepčia pre apartmány so zázemím a skladmi prádla pre apartmány.

**2. – 7.NP** – je vyhradené pre apartmány a byty, kde sa spolu nachádza 10 dvojizbových apartmánov, 20 dvojizbových a 18 trojizbových bytov.

**Obostavaný priestor: 25 015 m<sup>3</sup>****Zastavaná plocha**

1.PP: 1300,10 m<sup>2</sup>

1.NP: 816,79 m<sup>2</sup>

**Počet podlaží: 8 / 1PP+7NP/****Počet bytov: 38ks**

20 x 2izbový byt 55 m<sup>2</sup>

18 x 3izbový byt 80 m<sup>2</sup>

**Počet apartmánov: 10ks**

10 x 2izbový apartmán 55 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha bytov: 2583,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha apartmánov: 522,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 543,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 1105,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha komunikácií: 622,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha technického zázemia: 123,0 m<sup>2</sup>

Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 41%

**SO 01.3 – Bytový dom D:**

Osadenie stavby bude:

- západné priečelie bude umiestnené 27,500m od bytového domu C
- severné priečelie bude umiestnené 32,106m od bytového domu F
- severovýchodné nárožie bude umiestnené 13,922m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6612/25, k.ú. Prešov
- atika plochej strechy bude na kóte +26,640m od +-0,000m = 241,500m n.m.

**Funkčné členenie bytového domu D:**

Stavba je deväťpodlažná.

Má obdĺžnikový pôdorys 18,7 x 23,2 m. Orientácia hlavných fasád s oknami a balkónmi je v smere východ - juh - západ.

Na 1.NP /prízemí/ je hlavný vchod so zádverím.

Horizontálna komunikácia v objekte je zabezpečená komunikačným jadrom tvoreným dvojramenným schodiskom a jedným výťahom pre 15 osôb.

**1.PP** – slúži ako hromadná garáž s technickým zázemím a jednoduchým CO krytom budovaným svojpomocne. CO kryt bude nadimenzovaný pre V suteréne sú zároveň umiestnené skladové priestory k jednotlivým bytom.

**1. – 2.NP** – uvažuje sa materská škola.

**3. – 8.NP** – je vyhradené pre byty, kde sa spolu nachádza 12 dvojizbových a 12 trojizbových bytov.

**Obostavaný priestor: 17 476,5 m<sup>3</sup>**

**Zastavaná plocha**

1.PP: 1343,87 m<sup>2</sup>

1.NP: 436,36 m<sup>2</sup>

**Počet podlaží: 9 /1PP+8NP/**

**Počet bytov: 24ks**

12 x 2izbový byt 55 m<sup>2</sup>

12 x 3izbový byt 80 m<sup>2</sup>

**Úžitková plocha bytov: 1670,0m<sup>2</sup>**

**Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 692,0 m<sup>2</sup>**

**Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 1230,0 m<sup>2</sup>**

**Úžitková plocha komunikácií: 439,0 m<sup>2</sup>**

**Úžitková plocha technického zázemia: 181,0 m<sup>2</sup>**

**Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 41%**

**SO 01.4 – Bytový dom E:**

Osadenie stavby bude:

- západné priečelie bude umiestnené 27,465m od bytového domu A
- južné priečelie bude umiestnené 43,608m od bytového domu B
- východné priečelie bude umiestnené 22,852m od severovýchodného nárožia bytového domu F
- atika plochej strechy bude na kóte +34,070m od +-0,000m = 242,250m n.m.

**Funkčné členenie bytového domu E:**

Stavba je jedenásťpodlažná.

Má obdĺžnikový pôdorys 18,7 x 23,2 m. Orientácia hlavných fasád s oknami a balkónmi je v smere východ - juh - západ.

Na 1.NP /prízemí/ je hlavný vchod so zádverím.

Horizontálna komunikácia v objekte je zabezpečená komunikačným jadrom tvoreným dvojramenným schodiskom a jedným výťahom pre 15 osôb.

**1.PP** – slúži ako hromadná garáž s technickým zázemím. V suteréne sú zároveň umiestnené skladové priestory k jednotlivým bytom a apartmánom.

**1.NP** – nachádzajú sa tu obchodné priestory na prenájom so zázemím. Recepčia pre apartmány so zázemím a skladmi prádla pre apartmány.

2. – 10.NP – je vyhradené pre apartmány a byty, kde sa spolu nachádzajú 2 dvojizbové, 3 trojizbové apartmány, 16 dvojizbových a 15 trojizbových bytov.

**Obostavaný priestor: 17 153,5 m<sup>3</sup>**

**Zastavaná plocha**

1.PP: 527,87 m<sup>2</sup>

1.NP: 436,36 m<sup>2</sup>

**Počet podlaží: 11 / 1PP+10NP/**

**Počet bytov: 31ks**

16 x 2izbový byt 55 m<sup>2</sup>

15 x 3izbový byt 80 m<sup>2</sup>

**Počet apartmánov: 5ks**

2 x 2izbový apartmán 55 m<sup>2</sup>

3 x 3izbový apartmán 80 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha bytov: 2144,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha apartmánov: 360,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 333 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 345,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha komunikácií: 726,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha technického zázemia: 179,0 m<sup>2</sup>

Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 32%

**SO 01.5 – Bytový dom F:**

Osadenie stavby bude:

- severovýchodné priečelie bude umiestnené 4,270m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6612/28 a 13,620m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6620/1, k.ú. Prešov
- juhovýchodné priečelie bude umiestnené 19,145m od hranice pozemku parc. č. KN-C 6612/28, k.ú. Prešov
- juhozápadné priečelie bude umiestnené 4,010m od bytového domu C
- atika plochej strechy bude na kóte +21,390m od +-0,000m = 241,500m n.m.

**Funkčné členenie bytového domu F:**

Stavba je sedempodlažná.

Má obdĺžnikový pôdorys 128,6 x 17,6 m. Orientácia hlavných fasád s oknami a balkónmi je v smere juhozápad - severovýchod.

Na 1.NP /prízemí/ sú 3 hlavné vchody so zádverím.

Horizontálna komunikácia v objekte je zabezpečená tromi samostatnými komunikačnými jadrami, tvorenými dvojramenným schodiskom a jedným výtťahom pre 15 osôb.

**1.PP** – slúži ako hromadná garáž s technickým zázemím. V suteréne sú zároveň umiestnené skladové priestory k jednotlivým bytom a apartmánom.

**1.NP** – nachádzajú sa tu obchodné priestory na prenájom so zázemím. Recepčia pre apartmány so zázemím a skladmi prádla pre apartmány.

**2. – 6.NP** – je vyhradené pre apartmány a byty, kde sa spolu nachádzajú 2 dvojizbové, 1 trojizbový apartmán; 22 dvojizbových, 3 trojizbové a 27 štvorizbových bytov.

**Obostavaný priestor: 42 753,4 m<sup>3</sup>**

**Zastavaná plocha**

1.PP: 2463,71 m<sup>2</sup>

1.NP: 2493,93 m<sup>2</sup>

**Počet podlaží: 7 / 1PP+6NP/**

**Počet bytov: 52ks**

22 x 2izbový byt do 55 m<sup>2</sup>

3 x 3izbový byt do 80 m<sup>2</sup>

27 x 4izbový byt 105 m<sup>2</sup>

**Počet apartmánov: 9ks**

2 x 2izbový apartmán 55 m<sup>2</sup>

1 x 4izbový apartmán 105 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha bytov: 3382,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha apartmánov: 196,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 1691,0 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 2208,9 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha komunikácií: 934,73 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha technického zázemia: 278,38 m<sup>2</sup>

Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 63%

**URBANISTICKE RIEŠENIE - bytový dom B, C, D, E, F:**

Kompozícia jednotlivých objektov vytvára uzavretý celok s centrálnym územím bez dopravy určeným na komunitné využitie a relax obyvateľov. Doprava v území je riešená po obvode územia s napojením na Športovú ulicu a novú križovátku s napojením na ulicu Jána Pavla II. Dôležitou súčasťou centrálnej časti bude plánovaná zeleň. Zeleň bude zároveň tvoriť aj hlukovú bariéru od Pražskej ulice.

Bloky situované popri Pražskej ulici majú východo-západnú orientáciu čím umožňujú maximálne presvetlenie centrálnej časti územia.

Zo severnej a východnej strany je územie ohraničené pozdĺžnym blokom. V severnej časti územia sa nachádza blok tvoriaci výškovú dominantu riešeného územia.

Severne od územia cez Športovú ulicu sa nachádza cyklistický štadión – ŠK Velodrom Prešov, ako aj ďalej situovaný zimný štadión.

Projekt počíta s vytvorením hlukovej bariéry z protihlukovej steny obojstranne pohltivej, vysokej 2,5m, na hranici v dotyku s ul. Pražskou.

**ARCHITEKTONICKE RIEŠENIE - bytový dom B, C, D, E, F:**

Navrhovaná ETAPA II. plynule nadväzuje na ETAPU I. a je zakomponovaná na pozemku investora tak, aby dotvárala celkový koncept zástavby s centrálnym verejným priestorom pre peších a dopravou po obvode. Funkčne sú jednotlivé bloky delené v horizontálnej rovine.

Prízemie objektov tvorí občianska vybavenosť a verejný priestor so zeleňou slúžiaci na relax a spoločenské aktivity obyvateľov a detí.

Horné podlažia slúžia na bývanie trvalého a z časti prechodného charakteru. Takýmto funkčným rozdelením vzniká hranica priestoru určeného pre verejnosť, návštevníkov a stálych obyvateľov územia.

Celková architektúra blokov vychádza z pravouhlej objemovej štruktúry obdĺžnikového charakteru s ustupujúcimi hornými podlažiami.

Architektúra blokov pri Pražskej ulici tvarovo vychádza z trojtraktového členenia s obojstrannou orientáciou jednotlivých bytov na východ a západ a stredovou chodbou.

Podlažia nad 4.NP postupne ustupujú smerom od cesty, čím vznikajú na juh orientované terasy.

Bloky D a E sú tvarovo rovnaké s tým, že sa líšia rozdielnou výškou. Majú vežový charakter, pričom v bloku D sa na prvých dvoch podlažiach uvažuje materská škola. Severovýchodnú časť parcely ohraničuje pozdĺžny blok F, ktorý nadväzuje ustupujúcimi podlažiami na spomínané trojtrakty.

### **STAVEBNOTECHNICKÉ RIEŠENIE - bytový dom B, C, D, E, F:**

Objekty bytových domov pozostávajú konštrukčne zo železobetónovej (ďalej len žb) monolitckej stĺpovo prievlakovej konštrukcie s pozdĺžnou moduláciou 7,5m x 6 a priečnou moduláciou 6,0m x 3. Objekt je osempodlažný, s konštrukčnou výškou 3,17 m. Strecha je plochá. Konštrukčne je objekt zložený z dvoch dilatačných celkov.

V objekte sa nachádzajú železobetónové steny výtahovej šachty.

Stropné konštrukcie podlaží pozostávajú zo železobetónových, monolitckých stropných dosiek. Priečky na podlažiach sú uvažované ľahké.

Schodisko je uvažované železobetónové, monolitcké, dvojramenné s medzipodestou.

Obvodový plášť je konštrukčne tvorený obvodovými stenami, ktoré sú uvažované ako murované výplňové murivo zateplené kontaktným zateplovacím systémom.

Hrúbka zateplenia sa upresní v ďalšom stupni projektu v nadväznosti na energetické hodnotenie budovy.

#### Základy:

Skelet objektu je založený na základovej doske a hĺbkových základoch – ihlanové pilóty, základové pätky do ktorých sú kotvené žb stĺpy.

#### Exteriérové okná a presklené plochy:

Uvažuje sa s použitím plastových okien vyplnených trojsklom pod úrovňou 1100 nad podlahou s bezpečnostným sklom -  $U_w$  - menšie ako 1,0 W/Km<sup>2</sup>.

### **SO 06.5 – Verejné osvetlenie, SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie:**

#### **Základná charakteristika stavby a jej užívania**

##### **a) Účel užívania stavby**

Stavba zabezpečí osvetlenie verejných priestranstiev v rámci II. etapy

##### **b) Navrhované parametre stavby**

nové stožiare	63 kusov
nové svietidlá	65 kusov
nový diaľkovo riadený rozvádzač verejného osvetlenia	1 kus
novovytvárané podzemné káblové trasy VO	1 916 m

##### **c) Základná bilancia stavby**

maximálny príkon novej časti VO	4,95 kW
predpokladaná ročná spotreba novej časti VO	19,8 MWh

### **SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom:**

Na predmetný stavebný objekt bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby mestom Prešov v súlade so zákonom č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov, pod číslom SÚ/13986/165667/2024-Ja/249 dňa 15.11.2024.



**SO 08 – Detské ihrisko:**

Projekt počíta s riešením detského ihriska ako súčasťou vonkajších zelených plôch. Výber a skladba jednotlivých prvkov detského ihriska bude zohľadňovať už existujúce prvky detského ihriska v blízkosti existujúceho bytového domu „A“, ktorý bol povolený stavebným povolením, ktoré vydalo mesta Prešov pod č. SÚ/4429/101544/2023-Ja/81 dňa 30.06.2023.

**SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy:**

Navrhnutá kompozícia jednotlivých objektov vytvára uzavretý celok s centrálnym územím bez dopravy, určeným na komunitné využitie a relax obyvateľov. V území okrem stromov na parkoviskách s podsadbou sú navrhnuté soliterné stromy, zapojené výsadby zo stromov a kríkov, živý plot pri vjazde do podzemných garaží, zmiešaný trvalkový záhon, mačínové trávniky a zelené strechy, pričom kompozíciu bude dopĺňať aj kontajnerová zeleň.

**SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad**

Navrhované zapustené polopodzemné kontajnery na triedený odpad vychádzajú z koncepcie odpadového hospodárstva na území mesta Prešov a regulatívu RL10 záväznej časti zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov. Konkrétny typ a špecifikácia sa spresní v rámci ďalšieho stupňa PD.

**SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica**

V rámci projektu II. etapy Polyfunkčného komplexu Pražská je navrhnutých 8 nabíjajúcich staníc pre elektromobily. Návrh vychádza z požiadaviek územného plánu mesta Prešov. Ich rozmiestnenie je znázornené v koordinačnej situácii.

Popis technického riešenia: ENS, budú pripojené z nových trafostaníc TS1 a TS2 káblom AYKY-J 3x120+70. Medzi trafostanicou a ENS, bude umiestnený elektromerový rozvádzač ERens, z ktorého káblom AYKY-J 3x5, +25 uloženým v zemi spolu s uzemňovacím drôtom FeZn 10 sa pripoja ENS.

**SO 12 – Protihluková stena**

Protihluková stena vychádza zo záverov hlukovej štúdie / akustického posudku č.154/2022/AP spracovaného D2R engineering, s.r.o.

Rieši protihlukové opatrenia v navrhovaných objektoch a v samotnom areáli Polyfunkčného komplexu Pražská. Jej celková dĺžka je 112 m. Navrhovaná výška steny je 2,5m.

Stena je navrhovaná ako obojstranne pohltivá, zvukovej nepriezvučnosti – kategórie B3, a zvukovej pohltivosti z oboch strán - kategórie A3.

Konštrukčne riešenie steny: Železobetónový základ, nad terénom monolitické železobetónové steny obojstranne obložené protihlukovými absorbérmi Durisol LSA8,5 W resp. N .

1. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky MsÚ Prešov – OHA uvedené v záväznom stanovisku č. OHA/13549/2024 zo dňa 26.08.2024.
2. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky MsÚ Prešov – OM uvedené v stanovisku č. OM/853/2023 zo dňa 08.01.2024.
3. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky VVS a.s. závod Prešov uvedené v stanovisku č. 147879/2023/O zo dňa 29.11.2023.
4. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP uvedené v rozhodnutí č. OU-PO-OSZP3-2023/003491-020 zo dňa 10.03.2023, v záväznom stanovisku č. OU-PO-OSZP3-2024/047650 zo dňa 20.06.2024.
5. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky KPÚ Prešov uvedené v záväznom stanovisku č. Z-PUSR-083819/2024 zo dňa 18.10.2024.

6. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky OR HaZZ v Prešove uvedené v stanovisku č. ORHZ-PO1-2024/000747-006 zo dňa 30.10.2024.
7. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky OÚ Prešov – Odboru opravných prostriedkov uvedené v stanovisku č. OU-PO-OOP6-2024/068049 zo dňa 15.10.2024.
8. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky Technických služieb mesta Prešov uvedené vo vyjadrení č. 1356/2024 zo dňa 16.10.2024.
9. Pri vykonávaní stavebných prác nesmie dôjsť k znečisteniu vozovky cesty, ani k jej poškodeniu.
10. Pred začatím akýchkoľvek stavebných prác, je navrhovateľ povinný zaistiť si u príslušných správcov sietí 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.
11. 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.
12. Po ukončení stavebných prác na prípojkách TI je navrhovateľ povinný upraviť povrch miestnej komunikácie a verejného priestranstva do pôvodného stavu.
13. 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.
14. Počas realizácie stavby vyššie uvedenej, je navrhovateľ povinný zabezpečiť také opatrenia, aby nedošlo ku spôsobeniu škôd na vedľajších nehnuteľnostiach.
15. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať navrhovateľ na vlastné náklady.
16. 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 nenarušíť stabilitu vedľajších stavieb.
17. Stavenisko je navrhovateľ povinný zabezpečiť v zmysle § 43i stavebného zákona a v súlade s ustanovením §12 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Navrhovateľ je povinný zabrániť vstupu nepovolaným osobám.
18. Navrhovateľ je povinný zakladanie stavby realizovať v súlade s § 48 ods. 4) stavebného zákona a v súlade s ustanovením §23 vyhlášky č. 532/2002 Z.z..
19. Navrhovateľ je povinný potvrdiť si právoplatnosť územného rozhodnutia na tunajšom stavebnom úrade po uplynutí 15 dňovej lehoty, určenej na možnosť odvolania sa.
20. Navrhovateľ je povinný požiadať Mesto Prešov – stavebný úrad o overenie dokumentácie pre stavebné povolenie podľa §120 stavebného zákona.
21. Navrhovateľ je povinný požiadať Mesto Prešov – stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na objekty: SO 01.1 – Bytový dom B, SO 01.2 – Bytový dom C, SO 01.3 – Bytový dom D, SO 01.4 – Bytový dom E, SO 01.5 – Bytový dom F, SO 06.5 – Verejné osvetlenie, SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie, SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom, SO 08 – Detské ihrisko, SO 09 – Mobilár a sadové úpravy, SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad, SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica, SO 12 – Protihluková stena.

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**

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.

Toto územné rozhodnutie v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, bolo spoplatnené podľa položky 59 písm. b) pre navrhovateľa – právnická osoba sumou 1.300,- eur. Správny poplatok bol vyplatený v pokladni Mesta Prešov. Navrhovateľ predložil ku návrhu doklad o zaplatení správneho poplatku, príjmový pokladničný doklad č. 14/2787/2024 zo dňa 05.11.2024.

### Odôvodnenie:

Navrhovateľ – GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov vz. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov podal dňa 05.11.2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Polyfunkčný komplex Pražská, Prešov - II. etapa“, stavebné objekty:

SO 01.1 – Bytový dom B

SO 01.2 – Bytový dom C

SO 01.3 – Bytový dom D

SO 01.4 – Bytový dom E

SO 01.5 – Bytový dom F

SO 06.5 – Verejné osvetlenie

SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie

SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom

SO 08 – Detské ihrisko

SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy

SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad

SO 11 – ENS-elektronabijacia stanica

SO 12 – Protihluková stena

na pozemkoch parc. č. KN-C 6612/3, 6612/4, 6612/7, 6612/14, 6612/21, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 6621/3, 6621/4, 6621/5, 6625/2, 6625/7, 6639/4, 9480/1 k.ú. Prešov.

Podľa platného Územného plánu Mesta Prešov, pozemky parc.č. KN-C 6612/3, 6612/4, 6612/7, 6612/14, 6612/21, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 6621/3, 6621/4, 6621/5, 6625/2, 6625/7, 6639/4, 9480/1 k.ú. Prešov sa nachádzajú na ploche funkčne určenej ako **polyfunkčná plocha bývanie/občianska vybavenosť**.

Mesto Prešov – stavebný úrad oznámil podľa §36 ods. 4 stavebného zákona dňa 15.11.2024 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy verejnou vyhláškou a dňa 18.12.2024 vykonal ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

Pripomienky dotknutých orgánov a účastníkov konania boli skoorinované do podmienok tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**.

**K navrhovanej stavbe sa kladne vyjadrili:** MsÚ Prešov – Odbor hlavného architekta, MsÚ Prešov – Odbor majetku, MsÚ Prešov – Odbor dopravy, VVS a.s. závod Prešov, OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP, KPÚ Prešov, OR HaZZ v Prešove, OÚ Prešov – Odbor OP, Technické služby mesta Prešov, RÚVZ v Prešove, OÚ Prešov – Odbor KR, O.S.V.O. comp, a.s. Prešov, NASES Bratislava, Orange Slovensko a.s., SWAN KEs.r.o., CondorNet s.r.o..

Tunajší stavebný úrad takto dospel k záveru, že navrhovateľ **GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov** splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o umiestnení líniovej inžinierskej stavby, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 26 ods. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a podľa § 42 ods. 2) stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnená na webovom sídle mesta.

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, Hlavná 73, 080 01 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 Olša**  
primátor mesta

#### **Na vedomie:**

1. GMT projekt, spol. s r.o., Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov
2. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov
3. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
4. MsÚ Prešov - OHA, Jarková 24, 080 01 Prešov
5. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, tel.: 080023500
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
7. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
8. MsÚ Prešov - Odbor majetku, Jarková 24, 080 01 Prešov
9. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
10. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
11. MsÚ Prešov - Odbor dopravy, Jarková 24, 080 01 Prešov
12. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov
13. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, Námestie mieru 3, 081 92 Prešov
14. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
15. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
16. O.S.V.O. comp, a.s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov
17. Projektant: NUMERAL s.r.o., Ťačevská 605/19, 085 01 Bardejov

**CO/**

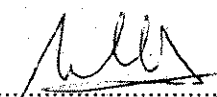
Mesto Prešov – stavebný úrad

**Úradný záznam:**

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „Polyfunkčný komplex Pražská Prešov – II. etapa“ SO 01.1 – Bytový dom B, SO 01.2 – Bytový dom C, SO 01.3 – Bytový dom D, SO 01.4 – Bytový dom E, SO 01.5 – Bytový dom F, SO 06.5 – Verejné osvetlenie, SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie, SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom, SO 08 – Detské ihrisko, SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy, SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad, SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica, SO 12 – Protihluková stena, bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli mesta Prešov

13. 01. 2025

dňa .....


.....  
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „Polyfunkčný komplex Pražská Prešov – II. etapa“ SO 01.1 – Bytový dom B, SO 01.2 – Bytový dom C, SO 01.3 – Bytový dom D, SO 01.4 – Bytový dom E, SO 01.5 – Bytový dom F, SO 06.5 – Verejné osvetlenie, SO 06.6 – Verejné vnútroareálové osvetlenie, SO 06.7 – Telekomunikačné vedenie – Slovak Telekom, SO 08 – Detské ihrisko, SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy, SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad, SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica, SO 12 – Protihluková stena, bola zvesená z úradnej a elektronickej tabule mesta Prešov

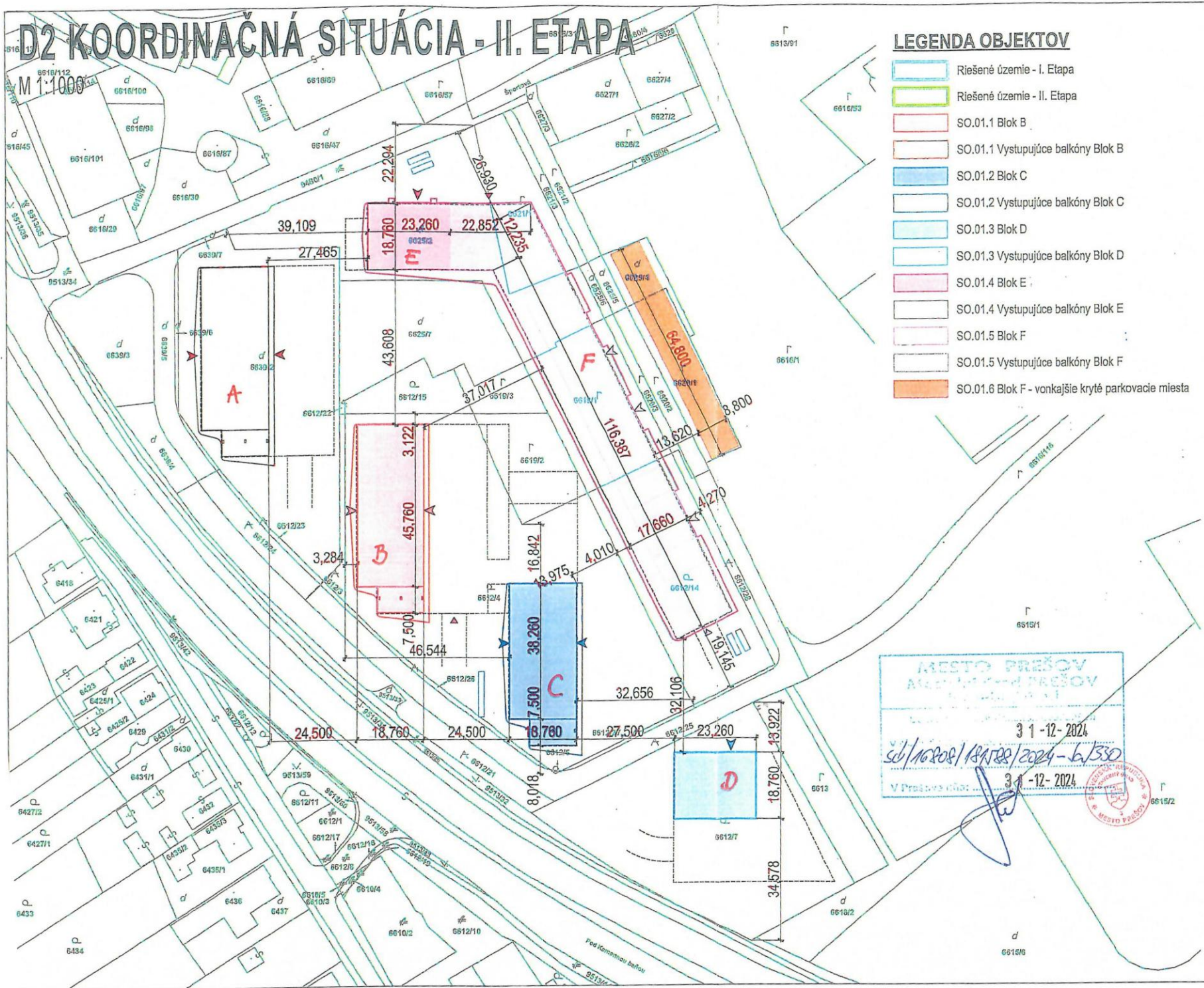
dňa .....

.....  
Pečiatka a podpis



# D2 KOORDINAČNÁ SITUÁCIA - II. ETAPA

M 1:1000



## LEGENDA OBJEKTOV

- Riešené územie - I. Etapa
- Riešené územie - II. Etapa
- SO.01.1 Blok B
- SO.01.1 Vystupujúce balkóny Blok B
- SO.01.2 Blok C
- SO.01.2 Vystupujúce balkóny Blok C
- SO.01.3 Blok D
- SO.01.3 Vystupujúce balkóny Blok D
- SO.01.4 Blok E
- SO.01.4 Vystupujúce balkóny Blok E
- SO.01.5 Blok F
- SO.01.5 Vystupujúce balkóny Blok F
- SO.01.6 Blok F - vonkajšie kryté parkovacie miesta



## POLYFUNKČNÝ KOMPLEX PRAŽSKÁ, Prešov - II. ETAPA

Pražská, Športová  
Prešov  
080 01  
Katastrálne územie:  
Prešov

### Číslo parcely:

6612/3, 6612/4, 6612/5, 6612/7, 6612/14,  
6612/15, 6612/21, 6612/22, 6612/25, 6612/26,  
6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3,  
6620/1, 6620/2, 6620/3, 6621/1, 6621/2, 6621/3,  
6625/2, 6625/4, 6625/5, 6625/6, 6625/7, 6639/2,  
6639/4, 6616/3, 6616/6, 6616/9, 6616/10,  
6616/39, 6616/40, 6616/41, 6480/1, 6480/2,  
9513/5, 9513/12, 9513/13, 9513/14, 9513/15,  
9513/23, 9513/24, 9513/28, 6613, 6615/1,  
6616/1, 6616/11, 66618/2

### Investor:

GMT projekt, spol. s r.o.  
Námestie SNP 1, 085 01 Bardejov



## NUMERAL

NUMERAL, spol. s r.o.  
Tačevská 19, 085 01 Bardejov  
tel.: 051/ 749 59 88  
e-mail: numeral1.projekt@gmail.com  
www.numeral.sk

### Autori:

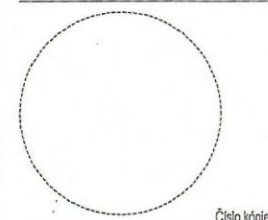
Ing. arch. Viktor Guth  
Ing. Gabriel Osifčín, MBA

### Vypracoval:

Ing. Gabriel Osifčín, MBA

### Zodpovedný projektant:

Ing. arch. Viktor Guth



Číslo kópie:

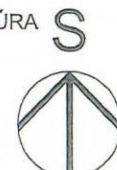
## ARCHITEKTÚRA

Formát:  
420 / 297

Stupeň:  
DUR

Dátum:  
19.12.2024

Objekt: SO.01.1 - SO.01.6  
D2 KOORDINAČNÁ  
SITUÁCIA - II. ETAPA



1:1000