

Mesto Prešov

Hlavná č. 73

080 01 Prešov

Číslo spisu: SÚ/6779/125438/2025-Ja/138

V Prešove dňa: 17.07.2025

Vec

EKOFLAT s.r.o., Čajakova 25, 811 02 Bratislava, VEDOS, s.r.o., Petrovany - Vysielač súp. č. 588, 082 53 Petrovany, GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov, ktorých na základe splnomocnenia zastupuje INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov - žiadosť o stavebné povolenie

STAVEBNÉ POVOLENIE (VEREJNÁ VYHLÁŠKA)

Mesto Prešov, ako príslušný špeciálny stavebný úrad podľa ustanovenia § 3a ods. 4) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (ďalej v texte len „cestný zákon“) v znení neskorších predpisov v súbehu s § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov prerokoval predmetnú žiadosť v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona **rozhodol, že stavba:**

„Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa“

- ktorej stavebníkmi sú: **EKOFLAT s.r.o., Čajakova 25, 811 02 Bratislava, VEDOS, s.r.o., Petrovany - Vysielač súp. č. 588, 082 53 Petrovany, GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov** (ďalej v texte len „stavebník“),

kde predmetom a dôvodom výstavby komunikácií, nových odstavných parkovacích stojísk, parkoviskových komunikácií, chodníkov pre peších a prístupovej komunikácie s dopravným napojením na nadradenú cestnú sieť – ul. Jána Pavla II. je výstavba bytového komplexu s prevládajúcou funkciou bývania na ul. Jána Pavla II. a Pražskej v meste Prešov.

Vytvorením parkovacích kapacít s jednoznačne definovaným spôsobom parkovania a výstavbou chodníkov pre peších pre bezpečný pohyb chodcov vznikajú predpoklady pre bezkolízny pohyb všetkých účastníkov dopravy. Stavba bude umiestnená v intraviláne mesta Prešov v blízkosti ulíc Jána Pavla II., Pražskej a Ul. Športovej. V blízkosti stavby sa nachádzajú všetky rozvody inžinierskych sietí.

- na pozemkoch parc. č. KN-C 6612/3, 6612/4, 6612/5, 6612/7, 6612/14, 6612/15, 6612/21, 6612/24, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/1, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6620/3, 6621/1, 6621/2, 6625/2, 6625/4, 6625/5, 6625/6, 6625/7, 6639/2, 6639/4, 6639/5, 6616/3, 6616/10, 6616/41, 6616/68, 6581/10, 9480/1, 9480/2, 9513/1, 9513/5, 9513/12, 9513/13, 9513/14, 9513/19, 9513/22, 9513/21, 9513/20, 9513/16, 9513/17, 9513/18, 6613, 6615/1, 6616/1, 6616/116, 6618/2, 9575/7, 9843/1 a KN E 3479/20 katastrálne územie Prešov,

sa podľa § 66 stavebného zákona a podľa § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:

SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie

SO 02.1 – Komunikácie

SO 02.2 – Parkovacie miesta

SO 02.3 – Komunikácie pre peších

SO 02.5 – Prístupová komunikácia v úseku ZÚ-km 0,148 50

SO 02.6 – Prístupová komunikácia v úseku km 0,148 50-KÚ

SO 02.7 – Úprava miestnej komunikácie-UL. Jána Pavla II.

SO 02.7.1 – Úprava miestnej komunikácie-UL. Bulharska

SO 02.8 – Svetelné signalizačné zariadenie (CSS) Jána Pavla II - Bulharská

SO 05 – Vnútroareálový rozvod dažďovej kanalizácie

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v rozhodnutí o umiestnení stavby, ktoré vydalo mesto Prešov pod číslom **SÚ/13088/148042/2024-Ja/234** dňa **27.09.2024** pre spoločnosť **GMT projekt, spol. s r.o. Prešov** a spoločnosť **VEDOS, s.r.o. Petrovany** a v rozhodnutí o umiestnení stavby, ktoré vydalo mesto Prešov pod číslom **SÚ/1800/104216/2021-Sf/32** dňa **07.06.2021 (SO 06 a 06.5)** pre spoločnosť **EKOFLAT s.r.o. Bratislava**. Po dohode s dotknutými orgánmi a organizáciami na úrovni primátora mesta dňa 6.02.2025 bolo dohodnuté, že zastávka MHD na UL. Jána Pavla II. bude posunutá na jej severnej strane smerom východným, t.j. nebude v polohe oproti Bulharskej ulici, ako to bolo riešené v územnom rozhodnutí pre spoločnosť EKOFLAT, s.r.o.
2. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, a ktorú vypracoval **NUMERAL, spol. s r.o., Ťačevská 605/19, 085 01 Bardejov**, súčasťou ktorej sú aj projektové dokumentácie **SO 02 – Spevnené plochy a komunikácia**, ktorú vypracoval zodpovedný projektant **Ing. František Ondrej, 4road s.r.o., Prídavkova 9A, 083 01 Sabinov**, **SO 02.8 – Svetelné signalizačné zariadenie**, ktorú vypracoval zodpovedný projektant **Ing. Pavol Vlachovič, ALAM s.r.o., Mlynské Luhy 88, 821 05 Bratislava**, **SO 05 – Vnútroareálový rozvod dažďovej kanalizácie**, ktorú vypracoval zodpovedný projektant **Ing. Vladimír Hrico, Sibírka 24, 080 01 Prešov**. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Stavebný úrad podrobne preskúmal dokumentáciu pre stavebné povolenie 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.
4. Stručný popis stavby:
Situovanie a technické riešenie trás všetkých vetiev je v zmysle *STN 73 6110 „Projektovanie miestnych ciest“*, *STN 73 6056 „Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel“* a *STN 73 6425 „Autobusové, trolejbusové a električkové zastávky“* so šírkovým usporiadaním vid'. príloha č. 3.1 až 3.3 so strechovitým alebo jednostranným priečnym sklonom, zabezpečujúcim obsluhu územia nákladnými vozidlami a osobnými motorovými vozidlami, s chodníkmi pre peších šírky 1,50 až 8,00 m.
Parkovacie miesta budú slúžiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov príľahlých bytových domov.

Elektromobilita

V hromadných garážach je navrhovaná predpríprava nabíjania elektromobilov na každé parkovacie stojisko, v exteriéri na teréne sú navrhované 2 ks elektronabíjajúcich staníc (2 parkovacie stojiská s obmedzením pre elektromobily počas nabíjania).

Vetva „A“ je v ZÚ a KÚ napojená na existujúcu komunikáciu – ul. Športová

Vetva „B“ je v ZÚ napojené na navrhovanú vetvu „A“ – rieši samostatný projekt – BD „A“

Vetva „B“ je v KÚ napojené na navrhovanú vetvu „D“ – prístupová komunikácia

Vetva „B.1“ je v ZÚ napojené na navrhovanú vetvu „B“

Vetva „C“ je v ZÚ napojené na navrhovanú vetvu „B“ a „D“ – prístupová komunikácia

Vetva „C“ je v KÚ napojené na existujúcu komunikáciu - ul. Športová

Vetva „D“ je v ZÚ napojené na existujúcu komunikáciu – ul. Jána Pavla II.

Vetva „D“ je v KÚ napojené na navrhovanú vetvu „B“ a „C“

Na vetvu „A“, „B“, „B.1“ a „C“ sú napojené parkovacie pásy s kolmým (šikmým) radením vozidiel.

Navrhované rampy pre príjazd do podzemného parkoviska sú napojené na vetvy „A“, „B“, „B.1“.

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „A“ je 91,60 m

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „B“ je 165,00 m

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „B.1“ je 33,86 m

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „C“ je 183,75 m

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „D“ je $148,50 + 145,00 = 293,50$ m

Celková dĺžka navrhovaných rámp je $24,00 + 12,00 + 20,20 + 27,40$ m

Navrhovaný počet parkovacích stojísk :

- I. etapa výstavby : **99 PS (vydane stavebné povolenie)**
- II. etapa výstavby : **398 PS**

Celkový navrhovaný počet parkovacích stojísk spolu : $99 + 398 = 497$

Chodníky pre peších a cyklistov, plochy pre kontajnery a stojany na bicykle

Situovanie a technické riešenie trás vetiev je v zmysle *STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest* šírky 1,50 – 8,00 m s jednostranným sklonom zabezpečujúcej obsluhu územia chodcami. Smerovo sú chodníky naviazané na okraj navrhovaných komunikácií alebo sú trasované samostatne. Výškovo sú vedené v úrovni priľahlého terénu s rešpektovaním dopravnej obslužnosti príľahlých objektov - pozemkov.

Plochy so stojanmi pre bicykle sú situované v blízkosti vstupov do objektov (pod konzolou budovy – krytá plocha).

Celková dĺžka navrhovaných chodníkov je 1820,00 m

Úprava miestnej komunikácie - ul. Jána Pavla II. a ul. Bulharskej

Objekt rieši úpravu stykovej križovatky ulíc Jána Pavla II. a ul. Bulharskej z dôvodu dopravného napojenia polyfunkčného komplexu - prestavba existujúcej stykovej križovatky na priesečnú a výstavbu pruhov na odbočenie vpravo a vľavo k navrhovanej lokalite.

Navrhovaná priesečná križovatka bude riadená svetelným signalizačným zariadením v koordinácii s okolitými svetelne riadenými križovatkami.

Doprava na križovatke bude riadená novým radičom (napr. typu RS-4, výrobcu CROSS Zlín s.r.o.), ktorý je dodávaný v plastovej skrini. Využíva osvedčenú modernú súčiastkovú základňu. Jeho riešenie spĺňa náročné požiadavky na túto skupinu výrobkov po stránke bezpečnosti, vysokej spoľahlivosti a bezporuchového chodu aj za sťažených prevádzkových podmienok.

Projektant navrhuje riadiť SSZ radičom (napr. typu CROSS RS4) z dôvodov optimálneho zabezpečenia plynulosti a bezpečnosti riadenia dopravy s prihliadnutím na navrhnutý detekčný systém a jeho 100% využitie. V súčasnosti je riešená projektová príprava projektu stavby „REZIDENCIA SLÁVIA“ (pôvodne REZIDENCIA PRAŽSKÁ)“ stavebník Rezidencia Slávia Prešov s. r. o., Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava (pôvodne: EKOFLAT s.r.o., Čajaková č.25, 831 04 Bratislava), 08/2022, ktorá má vydané právoplatné územné a stavebné povolenie. Súčasťou projektovej dokumentácie bola úprava miestnej cesty ul. Jána Pavla II. a ul. Bulharskej (presun autobusovej zastávky, zriadenie odbočovacieho pruhu vľavo, úprava šírky ul. Bulharskej).

Nakoľko uvedená úprava je v kolízii s navrhovaným riešením v rámci tejto stavby (výstavba priesečnej križovatky a posun autobusovej zastávky) bolo potrebné obidve stavby navzájom skoordinať.

Bolo dohodnuté (Dohoda o vzájomnej spolupráci medzi VEDOS, s.r.o., GMT projekt, spol. s r.o. a EKOFLAT, s.r.o.), že k existujúcim dvom navrhovateľom stavby objektu SO 02.7 Úprava miestnej komunikácie - ul. Jána Pavla II. pribudne tretí a to spoločnosť EKOFLAT s.r.o., Čajaková č.25, 831 04 Bratislava. Súčasťou projektu bude aj objekt SO 02.7.1 Úprava miestnej komunikácie - ul. Bulharska, ktorého stavebníkom bude iba EKOFLAT s.r.o., Čajaková č.25, 831 04 Bratislava).

5. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby v zmysle ustanovenia § 75 stavebného zákona osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti; objekt sa vytýči pomocou súradníc zo situácie dodanej v digitálnej forme v realizačnom projekte z PBPP stabilizovaných v rámci geodetických prác.
6. Zhotoviteľ stavby bude určený výberovým konaním; stavebník preukáže zhotoviteľovi stavby práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z územného rozhodnutia a stavebného povolenia; stavebník oznámi stavebnému úradu do 15 dní od určenia zhotoviteľa jeho meno (názov) a sídlo.
7. Odovzdanie a prevzatie staveniska medzi stavebníkom a zhotoviteľom bude vykonané písomnou formou.
8. Na stavbe bude zavedený stavebný denník, ktorý bude viesť poverená osoba zhotoviteľa, a to od prvého dňa prípravných prác, až do ukončenia stavebných prác v zmysle ustanovení § 46d stavebného zákona a § 28 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
9. Stavebník je povinný vhodným spôsobom stavbu označiť; na označení bude uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil, meno zhotoviteľa stavby s telef. kontaktom na stavbyvedúceho.
10. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy, týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku v zmysle príslušných ustanovení Prílohy č. 3 k nariadeniu vlády 510/2001 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisku.
11. **Pred zahájením zemných prác stavebník požiada jednotlivých správcov sietí o vytýčenie existujúcich vedení; práce potom bude uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.**

12. Pri výstavbe musia byť dodržané ustanovenia stavebného zákona a požiadavky na uskutočnenie stavieb najmä § 48 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecnotechnických požiadavkách na výstavbu a príslušné technické normy.
13. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku a zabezpečí, aby výstavbou nebola narušená stabilita iných budov a zariadení.
14. Zakazuje sa skladovať stavebný materiál počas výstavby na verejných priestranstvách.
15. Pre stavbu sa môžu používať iba výrobky, ktoré majú také vlastnosti, že zabezpečia: hospodárnosť výstavby; požiadavky ochrany zdravia; požiarnej bezpečnosti; bezpečnosti práce a technických zariadení; predpokladanú životnosť a úžitkovosť stavby.
16. Odpad vzniknutý stavebnými prácami stavebník musí likvidovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z., o odpadoch a v súlade s VZN Mesta Prešov.
17. Pracovné činnosti, ktoré súvisia s uskutočňovaním stavby a majú rozhodujúci význam pre ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe môžu vykonávať iba osoby, ktoré sú na to oprávnené v zmysle § 45 stavebného zákona.
18. Po ukončení stavby stavebník zabezpečí vypratanie staveniska a uvedie terén do náležitého stavu.
19. Výstavba bude **ukončená najneskôr do 36 mesiacov**, resp. bezpečný prístup k hlavným objektom (rodinným domom) musí byť vyhotovený do začatia ich užívania; s výstavbou možno začať po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o povolení stavby.

Osobitné podmienky:

20. Stavebník má na stavenisko zabezpečený prístup z miestnej komunikácie – **ul. Športová a ul. Jána Pavla II**; zjazd a výjazd na stavenisko musí byť priebežne udržiavaný tak, aby bola zabezpečená plynulá premávka, a aby sa zamedzilo znečisťovaniu vozovky.
21. Stavebník je povinný stavenisko zariadiť, usporiadať a vybaviť tak, aby sa stavba mohla riadne a bezpečne uskutočňovať.
22. Stavebník je povinný dodržať ustanovenia zák. č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov, najmä dbať na ustanovenie § 19 ods. 1 uvedeného zákona; komunikácie, ktoré budú dočasne využívané na stavenisko sa musia udržiavať v náležitom stave.
23. Stavba bude realizovaná bez vylúčenia cestnej dopravy; stavebník, resp. zhotoviteľ stavby počas realizácie prác zabezpečí rozmiestnenie dočasného dopravného značenia.
24. Stavebník, resp. zhotoviteľ bude práce realizovať tak, aby nebola narušená bezpečnosť ani plynulosť cestnej premávky.
25. Výstavbou nesmie dôjsť ku škodám na susedných nehnuteľnostiach.
26. Pri výstavbe je možné používať len stroje a zariadenia, ktoré nespôsobia poškodenie komunikácií; komunikácie nesmú byť znečisťované prepravovanými materiálmi a predmetmi; v prípade znečistenia komunikácií stavebník zabezpečí ich bezodkladné vyčistenie.
27. Stavebník je povinný do vydania kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Polyfunkčný komplex Pražská – II. etapa“, objekt SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie disponovať právoplatným kolaudačným rozhodnutím všetkých stavebných objektov, vrátane stavebného objektu SO 02.8 – Svetelné signalizačné zariadenie na križovatke Jána Pavla II – Bulharská, v súlade so stanoviskom č. OD/8765/2025 zo dňa 21.05.2025.
28. Stavebník je povinný dodržať podmienky Krajského pamiatkového úradu Prešov, uvedené v záväznom stanovisku č. Z-PUSR-030222/2025 zo dňa 23.04.2025.

29. Stavebník je povinný **do doby podania návrhu na kolaudáciu stavby splniť** podmienky OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP, uvedené v rozhodnutí po vykonaní zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2023/003491-020 zo dňa 10.03.2023.
30. Stavebník je povinný dodržať podmienky OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP, uvedené vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2025/043893-002 zo dňa 22.04.2025 a vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2025/043897-002 zo dňa 22.04.2025 a č. OU-PO-OSZP3-2025/052638-002.
31. Stavebník je povinný plne rešpektovať podmienky uvedené v stanovisku Mesta Prešov č.OM/548/2025 zo dňa 17.6.2025.
32. Stavebník zabezpečí, aby realizáciou výstavby nedošlo k znehodnoteniu prirodzených vlastností okolitej pôdy vôd a bude dbať na to, aby nedošlo ku škodám na príľahlých pozemkoch a sťažovaniu ich obhospodarovania.
33. Výkopy a skládky nesmú znemožňovať prístup alebo príjazd k susedným stavbám a pozemkom.
34. **V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec, ryhy sa musia kopáť ručne.**
35. 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.
36. 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.
37. 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.
38. Prístupovú komunikáciu je potrebné riešiť v súlade s § 82 ods. 1 a 3 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.
39. 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.
40. Stavebník počas výstavby nesmie obmedzovať prístup a prejazd obslužných vozidiel, najmä vozidiel technickej, zdravotnej a hasičskej služby.
41. V prípade, že pri zemných prácach budú nájdené resp. obnažené doposiaľ neznáme archeologické objekty alebo nálezy, stavebník, resp. zhotoviteľ oznámi každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
42. Stavba sa bude môcť užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na písomný návrh stavebníka vydá tunajší stavebný úrad; ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží okrem náležitých dokladov aj certifikáty od požiarne deliacich konštrukcií podľa zákona NR SR č.90/98 Z.z. o stavebných výrobkoch; ďalej atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe.
43. 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.
44. Ak sa so stavebnými prácami nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia, toto rozhodnutie stráca platnosť podľa §67 ods. 2

stavebného zákona.

Tunajší stavebný úrad upozorňuje stavebníka na povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

Námietky a požiadavky účastníkov konania a námietky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe:

Mestu Prešov bolo dňa **22.04.2025** doručené **vyjadrenie** dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie, spolu s fotodokumentáciou (**ev. č. došlej pošty 74199/2025**) ku konaniam **SU/6778/728811/2025-Ja/137** a **SU/6779/72940/2025-Ja/138** (SP: Polyfunkčný komplex Pražská).

Stavebný úrad podané vyjadrenie v predmetnom stavebnom konaní, vedeným pod číslom **SÚ/6779/72940/2025-Ja/138** neposudzoval.

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 **1.800,00€**. Správny poplatok stavebník uhradil do pokladne Mesta Prešov dňa 31.03.2025.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právnu moc sa so stavbou nezačne v zmysle § 67 stavebného zákona.

Odôvodnenie.

Žiadatelia – **EKOFLAT s.r.o., Čajakova 25, 811 02 Bratislava, VEDOS, s.r.o., Petrovany - Vysielač súp. č. 588, 082 53 Petrovany, GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov**, ktorých na základe splnomocnenia zastupuje **INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov**, podali dňa **31.03.2025** na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o stavebné povolenie stavby: „**Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa**“.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:

SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie

SO 02.1 – Komunikácie

SO 02.2 – Parkovacie miesta

SO 02.3 – Komunikácie pre peších

SO 02.5 – Prístupová komunikácia v úseku ZÚ-km 0,148 50

SO 02.6 – Prístupová komunikácia v úseku km 0,148 50-KÚ

SO 02.7 – Úprava miestnej komunikácie-Ul. Jána Pavla II.

SO 02.7.1 – Úprava miestnej komunikácie-Ul. Bulharska

SO 02.8 – Svetelné signalizačné zariadenie (CSS) Jána Pavla II - Bulharská

SO 05 – Vnútroareálový rozvod dažďovej kanalizácie

Pre uvedenú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Prešov pod číslom **SÚ/13088/148042/2024-Ja/234** dňa **27.09.2024** pre spoločnosť **GMT projekt, spol. s r.o. Prešov** a spoločnosť **VEDOS, s.r.o. Petrovany** a územné rozhodnutie, ktoré vydalo mesto

Prešov pod číslom SÚ/1800/104216/2021-Sf/32 dňa 07.06.2021 pre spoločnosť EKOFLAT s.r.o. Bratislava.

Tunajší stavebný úrad oznámil listom zo dňa 15.04.2025 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov **verejnou vyhláškou**, ktorá bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli mesta Prešov **od 17.04.2025 do 02.05.2025**.

Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad upustil v zmysle §61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania.

Účastníci konania mohli svoje námietky k navrhovanej pozemnej stavbe uplatniť najneskoršie do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí stavebného konania na predmetnú stavbu, taktiež boli upozornení na to, že na neskoršie podané námietky v zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad neprihliadne.

Stavebný úrad upozornil účastníkov konania na to, že ak neoznámia v určenej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že z hľadiska ním sledovaných záujmov so stavbou súhlasí. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania dal na vedomie to, že na námietky, ktoré v určenej lehote neuplatnia v prvostupňovom konaní sa neprihliadne ani v odvolacom konaní.

Dotknuté orgány mali oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej mohli uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci konania. Ak niektorý z dotknutých orgánov potreboval na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, na jeho žiadosť stavebný úrad mohol predĺžiť lehotu pred jej uplynutím. Dotknuté orgány boli upozornené na skutočnosť, že ak v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasia podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona.

Účastníci konania, dotknuté orgány a orgány spolupôsobiace v konaní mali možnosť po predchádzajúcom telefonickom dohovore (so zodpovedným referentom SÚ) nahliadnuť do podkladov pre vydanie rozhodnutia – stavebného povolenia na stavebnom úrade. Boli upozornení na to, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu obce alebo územného plánu zóny sa neprihliada. Ak sa dá niektorý z účastníkov konania zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc v zmysle § 17 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“).

Verejná vyhláška bola vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli, ktorá sa nachádza na stránke www.presov.sk

Námietky a požiadavky účastníkov konania a námietky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe:

Mestu Prešov bolo dňa 22.04.2025 doručené vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie, spolu s fotodokumentáciou (ev. č. došlej pošty 74199/2025) ku konaniam SU/6778/728811/2025-Ja/137 a SU/6779/72940/2025-Ja/138 (SP: Polyfunkčný komplex Pražská).

Stavebný úrad podané vyjadrenie v predmetnom stavebnom konaní, vedeným pod číslom SÚ/6779/72940/2025-Ja/138 **neposudzoval z dôvodu:**

Predmetné podanie ku konaniam číslo SU/6778/728811/2025-Ja/137 a SU/6779/72940/2025-Ja/138 (SP:Polyfunkčný komplex Pražská) bolo doručené v čase prebiehajúceho stavebného konania vedeného na stavebnom úrade pod číslom 6779/2025.

K uvedenému vyjadreniu ku stavebnému konaniu stavebný úrad uvádza:

Podľa § 59 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby

Osobitným predpisom v zmysle § 59 ods. 1 písm. c) stavebného zákona je zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 24 ods. 2 tohto zákona, dotknutá verejnosť má postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a následne postavenie účastníka v povoloňovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene, ak uplatní postup podľa odseku 3 alebo ak jej účasť v konaní už nevyplýva z osobitného predpisu.

Pisateľ podnetu, ako dotknutá verejnosť, nemal postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vychádzajúc z uvedeného, pisateľovi podania neprislucha postavenie účastníka konania v stavebnom konaní podľa § 59 ods. 1 písm. c) stavebného zákona.

Podľa § § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad v stavebnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností, keďže pisateľ podania nie je účastníkom konania v predmetnom stavebnom konaní, stavebný úrad podané vyjadrenie neposudzuje.

Skúmanie postavenia účastníctva v tomto konaní nemá opodstatnenie, nakoľko v konaniach podľa stavebného zákona platí koncentračná zásada, to znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada.

Navrhovateľ doložil stavebnému úradu rozhodnutie OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP po vykonaní zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2023/003491-002 zo dňa 10.03.2023, v ktorom **boli určené podmienky** na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Navrhovateľ doložil stavebnému úradu Stanovisko k podmienkam uvedených v rozhodnutí EIA zo zisťovacieho konania, ktoré vypracoval generálny projektant stavby NUMERAL, spol. s r.o. Ťačevská 19, 085 01 Bardejov, zo dňa 04.05.2024. Projektant v stanovisku k podmienkam uvedených v rozhodnutí EIA k predmetnej stavbe uviedol:

1. V procese stavebného povolenia budú doložené stanoviská správcov a vlastníkov dotknutých komunikácií.
2. Súčasťou dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie je v časti objektu SO. 02 / komunikácie a parkovacie miesta / a v súhrnnej technickej správe uvedený výpočet navrhovaných parkovacích stojísk podľa STN 73 611 10
3. Dopravné parametre sú v dokumentácii pre územné konanie a stavebné povolenie navrhnuté v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
4. V rámci riešeného polyfunkčného komplexu je navrhnutých 10 verejných elektro nabíjajúcich staníc.
5. Riešenie dopravného napojenia areálu zahŕňa aj napojenie na ulicu Jána Pavla II.

6. Kontaktné podlažie 1PP je riešené ako biela vaňa s kryštalickou prísadou v betóne a zároveň je celý suterén prevetrávaný. Prestupy medzi suterénom a 1 PP budú uzavreté. Toto riešenie bude eliminovať šírenie radónu do interiérov na 1 NP.
7. Súčasťou projektu je aj riešenie protihlukovej clony vysokej 2,5 m na hranici v dotyku s ulicou Pražskou. Protihluková stena je navrhnutá z obojstranne pohltivých tvaroviek Durisol DSi30/13 s betónovou zálievkou. Tvarovky majú parametre vzduchovej nepriezvučnosti podľa STN EN 1793-2 - kategórie B3 a zvukovej pohltivosti na oboch povrchoch podľa STN EN 1793-1- kategórie A3.
8. V súhrnnej technickej správe a v technickej správe časť Architektúra sú spomenuté požiadavky na zvukovú izoláciu obvodového plášťa a okien. V ďalšom stupni PD budú tieto požiadavky súčasťou zadania pri objednávke okien a rekuperačných jednotiek. Skladba obvodového plášťa mimo okien spĺňa dané požiadavky.
9. Technická miestnosť je vetraná do spoločnej garáže v 1 PP. Následne garáž je vetraná do exteriéru. V ďalšom stupni PD budú upresnené akustické požiadavky vzduchotechnických zariadení pre vetranie technickej miestnosti a spoločnej garáže v 1 PP tak aby nedochádzalo k prekročeniu povolených hladín hluku v exteriéry.
10. Návrh a definícia protihlukovej clony pre exteriérové jednotky tepelných čerpadiel TUV na streche objektu bude súčasťou realizačného projektu nakoľko bude vychádzať už z konkrétneho vysúťaženeho typu jednotiek a ich akustických parametrov.
11. Nakoľko v tomto stupni projektu ešte nie sú vybraný nájomcovia priestorov, konkrétne riešenie VZT prispôbené požiadavkám prevádzok bude predmetom realizačného projektu a bude zohľadňovať aj požiadavky na tlmenie hluku vyplývajúce z požiadaviek uvedených v rozhodnutí EIA.
12. Ku kolaudácii stavby budú doložené plnenia požiadaviek RUVZ.
13. Súčasťou stavebného objektu SO 09 - Mobiliár a sadové úpravy je aj navrhnutá izolačná zeleň popri hlukovej clone.
14. Pri jednoradovom parkovaní popri hlukovej clone sú navrhnuté stromy v počte 1 x 3 parkovacie miesta. Bol vybraný druh Gleditsia triacanthos. Návrh počíta s tým že stromy budú do budúca tvoriť objemnejšiu korunu, ktorá by sa naplno nerozvinula pri počte 1 x 2 parkovacie miesta. Objemnejšie a vyššie koruny zároveň zabezpečia lepšiu funkčnosť izolačnej zelene.
15. Návrh sadových úprav zohľadňuje výber drevín z prílohy č.36 vyhlášky č.170/2021.
16. Počas realizačných prác stavebník bude dbať na splnenie požiadaviek spomínaných v tomto bode.
17. Strechy bytových domov sú navrhnuté ako extenzívne zelené strechy čím sa dosiahne spomalenie odtoku dažďových vôd a zníži prehrievanie samotných objektov. Je navrhnuté zachytávanie dažďovej vody zo striech v retenčných nádržiach. Zachytená dažďová voda sa bude využívať na zavlažovanie. Súčasťou verejných priestranstiev je množstvo zelene a trvalkových záhonov. Prestrešené parkovanie za objektom F bude od okolia oddelené popínavými rastlinami zelenými stenami. Hluková stena bude rovnako osadená popínavými rastlinami.
18. Finálny povrch zelených plôch bude realizovaný na nižšej úrovni ako plánované spevnené plochy, tak aby bolo možné odvádzať dažďovú vodu do zelených plôch.
19. Ako povrch vonkajších parkovacích plôch sú navrhnuté zasakovacie rošty čím sa zníži celkové množstvo odvádzaných dažďových vôd.
20. Počas výstavby a prevádzky bude potrebné zabezpečiť nakladanie s odpadmi v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z.
21. Na stavenisku prebieha archeologický výskum v zmysle harmonogramu prác v dostatočnom predstihu pred samotnými stavebnými prácami.

Stavebný úrad po preštudovaní projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie zistil, že stavebník zapracoval do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie podmienky uvedené v rozhodnutí OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP po vykonaní zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2023/003491-002 zo dňa 10.03.2023. Taktiež v bode č. 29 tohto rozhodnutia určil stavebníkovi povinnosť, aby podmienky vyplývajúce zo zisťovacieho konania OÚ Prešov – Odboru starostlivosti o ŽP splnil do doby podania návrhu na kolaudáciu predmetnej stavby.

K predmetnej stavbe sa vyjadrili: Mesto Prešov – zmluva o výpožičke, MsÚ Prešov – Odbor dopravy, Krajský pamiatkový úrad Prešov, OR HaZZ v Prešove, OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP. , O.S.V.O. comp., a.s. E.I.C., s.r.o., OÚ-pozemkový a lesný odbor, VVS, a.s., závod Prešov,
Ich prípadné pripomienky boli akceptované a zapracované do podmienkovej časti tohto stavebného povolenia.

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. Stavebníci majú k pozemkom dotknutým výstavbou vlastnícke a iné právo (GMT servis, spol. s.r.o. Prešov – Nájomná zmluva s Ing. Slavomír Gmitter, EKOFLAT s.r.o. Bratislava s mestom Prešov – Zmluva o výpožičke, VEDOS, s.r.o. a GMT projekt spol. s.r.o. s mestom Prešov-Zmluva o výpožičke). Taktiež stavebný úrad zistil, že na základe Zmluvy o prevode práv a povinností z územného rozhodnutia novým stavebníkom oproti územnému rozhodnutiu je GMT servis, spol. s.r.o. Prešov. 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. Na základe zásady koncentrácie stavebného konania podľa osobitného predpisu – stavebného zákona, s poukázaním na to, že v priebehu stavebného konania neboli v stanovenej lehote vznesené námietky k danej stavbe zo strany dotknutých orgánov, platí pravidlo, že ak upovedomený správny orgán alebo účastník konania neoznámí v určenej lehote svoje stanovisko má sa za to, že z hľadiska ním sledovaných záujmov s povolením stavby súhlasí. Úprava domnelého súhlasu dotknutého orgánu znamená, že neuplatnené stanovisko sa zo zákona považuje za stanovisko súhlasné. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

V súlade s ustanovením § 69 ods. 2) stavebného zákona toto stavebné povolenie sa oznámí verejnou vyhláškou. Doručenie sa uskutoční vyvesením stavebného povolenia na 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnené bude na webovom sídle mesta Prešov. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Odvolanie je potrebné v súlade s ustanovením § 54 ods. 1) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov, správnym orgáne, ktorý rozhodnutie vydal.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.).



Ing. František Olša
primátor mesta

Prílohy

Overená projektová dokumentácia (1 x pre stavebníka a 1 x pre obec).

Na vedomie :

1. EKOFLAT s.r.o., Čajakova 25, 811 02 Bratislava
2. VEDOS, s.r.o., Petrovany - Vysielač súp. č. 588, 082 53 Petrovany
3. GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
4. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov
5. Dopravný podnik mesta Prešov, akciová spoločnosť, Bardejovská 7, 080 06 Ľubotice
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
7. MsÚ Prešov - Odbor majetku, Jarková 24, 080 01 Prešov
8. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
9. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
10. MsÚ Prešov - Odbor dopravy, Jarková 24, 080 01 Prešov
11. MsÚ Prešov - OHA, Jarková 24, 080 01 Prešov
12. O.S.V.O. comp., a.s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov
13. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
14. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
15. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
16. Projektant: NUMERAL s.r.o., Ťačevská 605/19, 085 01 Bardejov

CO/

Mesto Prešov – stavebný úrad

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa doručuje stavebné povolenie na stavbu: „Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa“ bola vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli mesta Prešov

30. 07. 2025

dňa

MESTO PREŠOV

Mestský úrad

Hlavná č. 73

.....
080 01 PREŠOV

Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa doručuje stavebné povolenie na stavbu: „Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa“ bola zvesená z úradnej a elektronickej tabule mesta Prešov

dňa

.....
Pečiatka a podpis