

Vyvesené dňa 19-04-2024

Mesto Prešov

Stavebný úrad

Zvesené dňa

Hlavná up. č. 73, Prešov

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/2183/5532/2024 – Sf/274/2023

V Prešove dňa: 17.01.2024

Vec:

Žiadosť o zmenu v užívaní stavby: „ Prešov, na ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP nebytového priestoru č. 1 bytového domu súp. č. 8288 “, stavebníka Miloša Tuhrinského, Malkovská 12, 08001 Prešov

Rozhodnutie

(verejná vyhláška)

Mesto Prešov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení jeho noviel preskúmal podľa § 62 stavebného zákona podanú žiadosť **Miloša Tuhrinského, Malkovská 12, 08001 Prešov** zastúpeného splnomocnením zástupcom Ateliérom ASKO B&G s.r.o., Baštová 45/B, 08001 Prešov zo dňa 08.11.2023 o vydanie rozhodnutia o zmene v užívaní časti stavby „ **Prešov , ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP nebytového priestoru č. 1 bytového domu súp. č. 8288 “** evidovaného na LV č. 9663 ako telovýchovné a športové zariadenie, na parcele č. KN-C 5643 katastrálne územie Prešov a rozhodol takto: podľa § 85 ods. 2 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje

zmena v užívaní časti stavby spojená so stavebnými úpravami: „ **Prešov , ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP nebytového priestoru č. 1 bytového domu súp. č. 8288 “** evidovaného na LV č. 9663 ako telovýchovné a športové zariadenie, na parcele č. KN-C 5643, KN-C 5645 katastrálne územie Prešov.

Novým účelom časti stavby nebytového priestoru č. 1 o výmere 467 m² budú:

- Byt č. 1 pozostávajúci: chodba, obývacia izba s kuchyňou, 2 x šatník, 2 x izba, kúpeľňa, WC s úžitkovou plochou 84,2 m² a obytnou plochou 56,8 m².
- Byt č. 2 pozostávajúci: chodba, obývacia izba s kuchyňou, 2 x šatník, 2 x izba, kúpeľňa, WC s úžitkovou plochou 78,8 m² a obytnou plochou 57,4 m²
- Byt č. 3 pozostávajúci: chodba, obývacia izba s kuchyňou, šatník, 2 x izba, kúpeľňa, WC s úžitkovou plochou 74,2 m² a obytnou plochou 55,5 m²
- Byt č. 4 pozostávajúci: chodba, obývacia izba s kuchyňou, 2 x šatník, 2 x izba, komora, sklad, kúpeľňa, WC s úžitkovou plochou 96,5 m² a obytnou plochou 56,6 m²
- Byt č. 5 – garzónka pozostávajúca: chodba, obývacia izba s kuchyňou, kúpeľňa, WC s úžitkovou plochou 42,5 m² a obytnou plochou 33,8 m²

Spoločné priestory: schodisko, chodba, technická miestnosť s úžitkovou plochou 46,7 m².

Stavebné práce pozostávajú

- vybúranie všetkých vyznačených vnútorných priečok 2.NP
- vybúranie konštrukcie podláh v kúpeľniach 2.NP
- odstránenie všetkých nášľapných vrstiev podláh 2.NP
- kompletná demontáž existujúcich zariadení predmetov
- kompletná demontáž osvetľovacích telies
- realizácia nových nenosných priečok
- realizácia rozvodov IS a vykurovacích rozvodov
- na prízemí výmena vstupných dverí s požiarou odolnosťou

Pre realizáciu stavby stavebný úrad určuje tieto podmienky :

1. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, ktorú vypracoval **Ateliér ASKO B&G s.r.o., Baštová 45/B, 08001 Prešov** – Ing. arch. Gabriel Machala, autorizovaným stavebným inžinier č. 1903 A1 3/2023 a je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku MsÚ Prešov – Odboru hlavného architekta zo dňa 15.11.2023 pod číslom OHA/17404/2023.
Podľa ÚPN mesta Prešov zmeny a doplnky 2019 je parcela KN-C 5643, KN-C 5645 a stavba súp. č. 8288 určená ako plochy pre bývanie v bytových domoch. V zmysle VZN mesta Prešov č. 5/2019, platí pre danú plochu regulatív RL B.6 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch.
3. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
4. Stavbu treba ukončiť do 24 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
5. Zhotoviteľom stavby bude určený výberovým konaním. Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní povinný oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona.
6. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona.
7. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
8. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 44 ods. 1 stavebného zákona.
9. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
10. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
11. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
12. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
13. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil v zmysle § 66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona.

14. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
15. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade so všeobecným záväzným nariadením Mesta Prešov.
16. Stavebník je povinný požiadať o povolenie na zvláštne užívanie miestnych komunikácií, resp. na osobitné užívanie (záberu) verejného priestranstva na umiestnenie stavebného zariadenia (lešenia, veľkoobjemového kontajnera, skládky materiálu, eko WC, stavebnej techniky) Mesto Prešov – odboru dopravy.
17. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby uvedené do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
18. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
19. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
20. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“).
21. Zároveň Vás stavebný úrad upozorňuje, že v prípade zápisu bytov do katastra nehnuteľnosti bude potrebné doložiť nepomenovanú zmluvu, ktorou sa vyriešia spoluvlastnícke podiely v stavbe bytového domu súp. č. 8288.

Osobitné podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru uvedené v záväznom vyjadrení č. ORHZ – PO2–2022/001474-002 zo dňa 08.08.2022:
 - V projektovej dokumentácii zdravotníctva je potrebné navrhnuť hadicové zariadenie (nástený hydrant) v súlade s odsúhlaseným riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby, Prešov, ul. 17. novembra č. 108 - ZMENA VYUŽITIA 2. NP, ŠPO Ing. Maroš Červenák. RČ 38/2023, v zmysle § 4 písm. k) zákona Č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov § 10 vyhlášky MV SR č.699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov v znení neskorších predpisov.
 - V projektovej dokumentácii elektroinštalácia je potrebné navrhnuť káble, ktoré musia z hľadiska správania sa pri horení spĺňať požiadavky triedy reakcie na oheň a doplnkové klasifikácie B2ca - sl, dl, al v súlade s odsúhlaseným riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby, Prešov, ul. 17. novembra č. 108 - ZMENA VYUŽITIA 2. NP, ŠPO Ing. Maroš Červenák. RČ 38/2023, v zmysle § 4 písm. k) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Prílohy B STN 92 0203.
2. Mesto Prešov, odboru hlavného architekta vo vyjadrení č. 15.11.2023 pod číslom OHA/17404/2023 uvádza:
 - Podľa ÚPN mesta Prešov zmeny a doplnky 2019 je parcela KN-C 5643, KN-C 5645 a stavba súp. č. 8288 určená ako plochy pre bývanie v bytových domoch. V zmysle VZN mesta Prešov č. 5/2019, platí pre danú plochu regulatív RL B.6 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch.
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku MsÚ Prešov – Odboru dopravy uvedené v záväznom stanovisku zo dňa 09.01.2024.
 - Cestný správny orgán súhlasí so zmenou v užívaní stavby, keďže 5 potrebných parkovacích miest je umiestnených na prilahlých parkovacích plochách a nahradia

parkovacie miesta pre zamestnancov a návštevníkov doteraz existujúcich prevádzok.

4. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu odboru starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2023/062818-002 zo dňa 20.11.2023.
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu odboru starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2023/062492-002 zo dňa 15.11.2023.
6. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu odboru starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2023/064299-002 zo dňa 29.11.2023.
7. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu odboru starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2023/0625002-003 zo dňa 30.11.2023.

Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 79 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát). Stavebný úrad upozorňuje stavebníka, že v rámci kolaudačného konania bude potrebné doložiť záväzné vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

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

Odôvodnenie.

Miloš Tuhřinský, Malkovská 12, 08001 Prešov zastúpení splnomocnením zástupcom Ateliér ASKO B&G s.r.o., Bašová 45/B, 08001 Prešov podal dňa 08.11.2023 žiadosť o povolenie zmeny v užívaní časti stavby „**Prešov , ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP nebytového priestoru č. 1 bytového domu súp. č. 8288**“ evidovaného na LV č. 9663 ako telovýchovné a športové zariadenie, na parcele č. KN-C 5643, KN-C 5645 katastrálne územie Prešov.

Tunajší stavebný úrad listom pod č. SÚ/18215/174417/2023 – Sf/274 zo dňa 12.12.2023 oznámil všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby pred dokončením stavby. Stavebný úrad oznámenie o začatí stavebného konania doručoval v zmysle § 26 ods. 1 správneho poriadku verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. (bytový dom súp. č. 8288 je vo vlastníctve 76 vlastníkov). Verejná vyhláška bola zverejňovaná na úradnej tabuli mesta Prešov a elektronickej úradnej tabuli v období od 20.12.2023 do 04.01.2024. Stavebný úrad preskúmal návrh stavebníka pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 09.01.2024.

Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 stavebného zákona. Stavebný úrad v priebehu uskutočneného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Stavebník Miloš Tuhřinský, Malkovská 12, 08001 Prešov preukázal vlastnícky vzťah k nebytovému priestoru č. 1 bytového domu súp. č. 8288 “ evidovaného na LV č. 9663 ako telovýchovné a športové zariadenie.

Stavebník doložil písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 8288. Predmetným hlasovaním bolo odsúhlasené, že nebytové priestory vchodu č. 108 si budú opravy a údržbu zabezpečovať na vlastne náklady a týmto nebudú prispievať do fondu opráv a údržby.

Nebytový priestor č. 1 bytového domu súp. č. 8288 má existujúce pripojenia na inžinierske siete. Stavebník doložil zmluvy o dodávke energií s jednotlivými správcami sietí. Vykurovanie priestoru je zabezpečené s existujúcej kotolne.

K stavbe sa vyjadrili:

- OR Hasičského a záchranného zboru v Prešove,
- Mesto Prešov – odbor hlavného architekta
- Mesto Prešov – odbor dopravy vyjadrením doručený dňa 31.12.2023
- Okresný úrad odbor starostlivosti o životné prostredie
- Správcovia inžinierskych sietí

Stavebné úpravy predmetného nebytového priestoru neboli takého charakteru, pre ktorý by bolo potrebné doložiť súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 8288 v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Stavebný úrad upozornil, že prípade evidencie bytov na Okresnom úrade katastrálnom odbore bude potrebné doložiť nepomenovanú zmluvu, ktorou sa vyriešia spoluvlastnícke podiely v stavbe bytového domu súp. č. 8288.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené. Pripomienky dotknutých orgánov boli zapracované do podmienok rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel a bolo spoplatnené podľa položky č. 62 písmena a) sumou vo výške 100,- € zaplatenou v pokladni Mestského úradu Prešov. Bola doložená potvrdenka zo dňa 08.11.2023 pod č. 12/2189/2023.

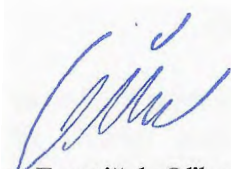
Tunajší stavebný úrad takto dospel k záveru, že žiadateľ **Miloš Tuhrinský, Malkovská 12, 08001 Prešov** splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

V súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona bude toto rozhodnutie o zmene v užívaní stavby doručované verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. Táto verejná vyhláška, musí byť spolu s projektovou dokumentáciou vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke www.presov.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Odvolanie proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s § 54 ods. 2 správneho poriadku. Odvolanie je potrebné podať v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, Prešov. Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je rozhodnutie preskúmateľné súdom.

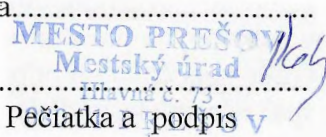



Ing. František Olša
primátor mesta

Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o povolení zmeny v užívaní stavby: „Prešov, ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP“, bola vyvesená na úradnej tabuly Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www.presov.sk)

19-04-2024

Dňa.....

 Pečiatka a podpis

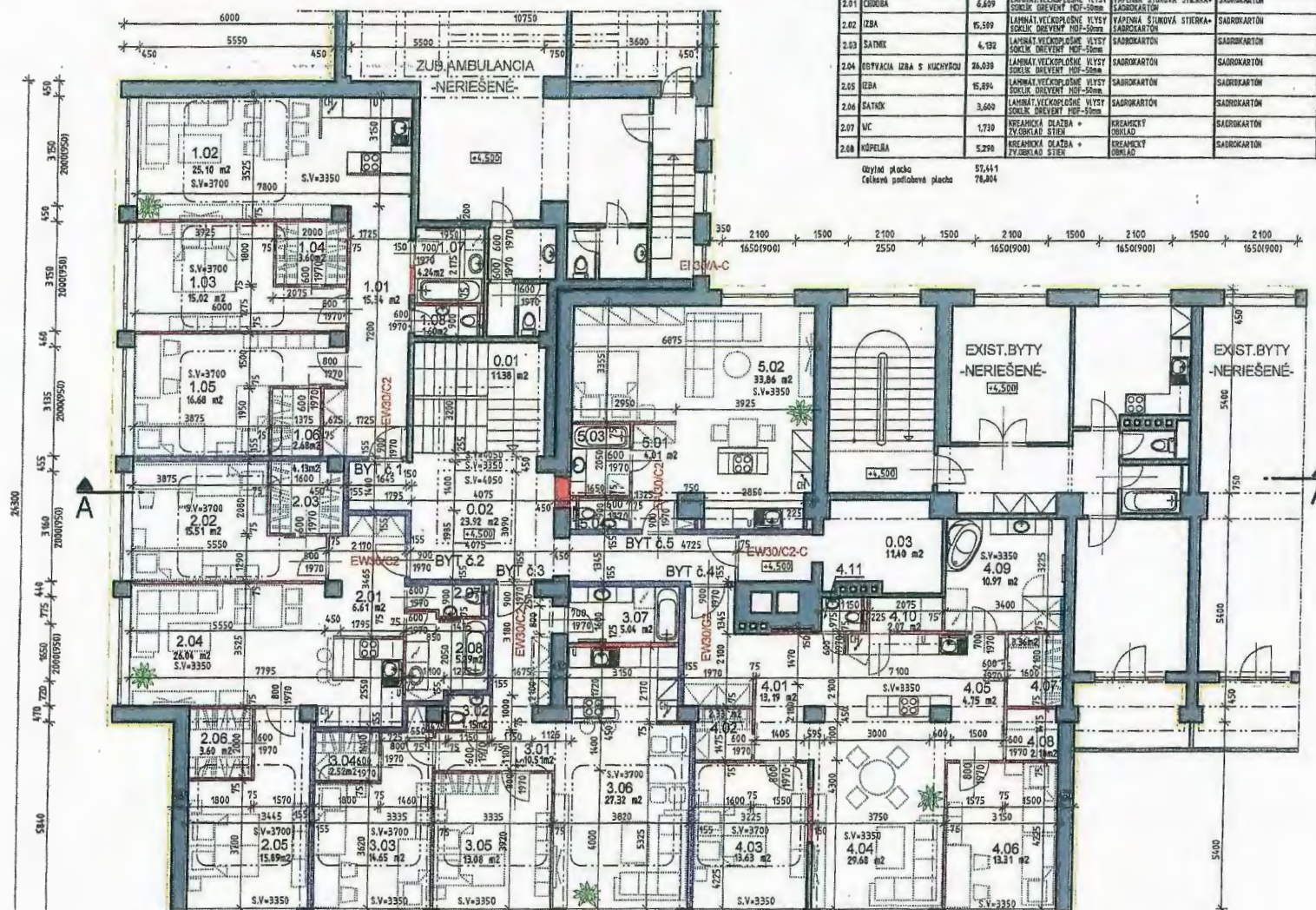
Verejná vyhláška ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o povolení zmeny v užívaní stavby: „Prešov, ul. 17 novembra 108, zmena využitia 2. NP“, bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a z elektronickej úradnej tabule Mesta Prešov (www.presov.sk)

Dňa.....

.....
 Pečiatka a podpis

Na vedomie:

1. Ateliér ASKO B&G s.r.o., Bašová 45/B, 08001 Prešov,
2. Projektant stavby: Ateliér ASKO B&G s.r.o., Bašová 45/B, 08001 Prešov
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prešov, Hollého 5, Prešov,
4. OR Ha ZZ, Požiarnická 1, Prešov
5. MsÚ Prešov – odbor hlavného architekta
6. MsÚ Prešov – odbor dopravy
7. Spravbytkomfort a.s., Volgogradská 88, 08001 Prešov
8. MsÚ Prešov – stavebný úrad – pre spis



Bytlné plochy			36,796			
Celková podlažná plocha			84,257			
BYT č.2	OZK.	NÁZOV MIESTNOSTI	PODLAŽNÁ PLOCHA (m ²)	PODLAŽIA + OPRAVA SOKIA	STIEKY	STUPNÝ
2.01	CHODBA	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	6,809	YAPENIA STUPOVÁ STIERKA+ SADRKARTON		SADRKARTON
2.02	IZBA	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	15,589	YAPENIA STUPOVÁ STIERKA+ SADRKARTON		SADRKARTON
2.03	SATNIK	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	4,132	SADRKARTON		SADRKARTON
2.04	OBTVACIA IZBA S KUCHYŇOU	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	26,838	SADRKARTON		SADRKARTON
2.05	IZBA	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	15,894	SADRKARTON		SADRKARTON
2.06	SATNIK	LAMINAT. VEKOPLOŠNÉ VÝSTY SOKLIK. DREVENÝ HOF-50mm	3,600	SADRKARTON		SADRKARTON
2.07	WC	KERAMICKÁ DLAŽBA + ZVÝŠNÝ DIEL	1,730	KERAMICKÝ DIEL		SADRKARTON
2.08	KÚPELŇA	KERAMICKÁ DLAŽBA + ZVÝŠNÝ DIEL	5,298	KERAMICKÝ DIEL		SADRKARTON
Bytlné plochy			57,411			
Celková podlažná plocha			78,804			