

MESTO PREŠOV
stavebný úrad

Hlavná č. 73

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/6451/33702/2025-Ph

V Prešove dňa: 31.03.2025

ROZHODNUTIE
Verejná vyhláška

Navrhovatelia:	Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15, 082 71 Lipany a Ing. Ján Polomský Mlynská 694/26, 082 71 Lipany
----------------	---

(ďalej len navrhovateľ) podali dňa 22.07.2024 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby

stavby:	„Radový dom Pionierska, Prešov“
na pozemkoch p. č.	KN-C 2760, 2761, 2762, 2763,
v katastrálnom území:	Solivar

Ku pozemkom parc. č. KN-C 2760, 2761, 2762, 2763, kat. úz. **Solivar** majú vlastnícky vzťah navrhovatelia jednotlivo:

KN-C 2760 ev. na LV. č. 928 - Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15, 082 71 Lipany

KN-C 2761, 2762, 2763 ev. na LV. č. 132 - Ing. Ján Polomský Mlynská 694/26, 082 71 Lipany

K pozemkom, kde sa navrhuje umiestnenie prípojky v miestnej ceste je stavebník povinný doložiť iný právny vzťah do stavebného konania, v územnom konaní bolo k pozemku parc.č. KN-C 3274/4,k.ú. Solivar predložený súhlas od vlastníka Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov.

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

ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

„Radový dom“

Stavba: „ **Radový dom**“ bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 2760, 2761, 2762, 2763, k.ú. Solivar a to podľa Výkresu pre územné konanie, ktorý v mierke M=1:250 vypracoval Ing. arch. Matúš Bačinský.

Stavba sa člení na tieto objekty:

SO 01.1 Radový dom A

SO 01.2 Radový dom B

SO 01.3 Radový dom C

SO 02 - Elektrická NN prípojka

SO 03 – Vodovodná prípojka
SO 05 – Splašková kanalizácia
SO 06 – Dažďová kanalizácia
SO 07 – Oplotenie, oporné múry

SO 01.1 Radový dom A, SO 01.2 Radový dom B, SO 01.3 Radový dom C

Podlažná plocha celková: **884,2 m²**
 Plocha spoločných priestorov a komunikácií: **286,9 m²**
 Plocha bytov spolu: **557,3 m²**
 Maximálna podlažnosť objektu: **2 NP+ ustúpené podlažie**
 Plochy zelene: **441,89 m²** (koeficient plôch zelene: **0,352**)
 Spevnené plochy: **282,89 m²** (koeficient spevnených plôch: **0,22**)
 Koeficient zastavanosti parcely: **0,648**
 Počet parkovacích miest: **12**

Navrhovaný objekt radového domu sa bude nachádzať na pozemkoch parc.č. C-KN č.2760,2761,2762,2763 k.ú. Solivar na Pionierskej ulici v Prešove. Parcela má obdĺžnikový tvar, rovinný charakter, s miernym stúpaním v zadnej časti. Samotný navrhovaný objekt pozdĺžneho tvaru sa nachádza v strede územia v severovýchodnom-juhozápadnom smere, kde rešpektuje ako uličnú čiaru a tiež aj všetky zákonom dané alebo dohodnuté odstupujú od hraníc parcely. Lokalita je zastavaná samostatne stojacimi rodinnými domami, otočením kratšieho priečelia do ulice nie je narušený rytmus zástavby.

Z juhozápadnej strany sa nachádza ulica Pionierska, z ktorej je územie prístupné cez vjazd. Plochy prístupovej komunikácie a parkovanie sa nachádzajú juhovýchodne od navrhovaného objektu a plochy zelene z severozápadnej strany. Predkladaná projektová dokumentácia rieši návrh spevnenej plochy s parkovacími miestami. Spevnená plocha a parkovacie miesta budú obsluhovať novostavbu radového rodinného domu na ul. Pionierskej v katastrálnom území Solivar v Prešove. Spevnená plocha sa bude napájať na komunikáciu ulice Pionierskej z juhovýchodnej strany. V dosahu sú pre požadované napojenie všetky druhy inžinierskych sietí. Vykurovanie objektu sa navrhuje teplovodné – podlahové, tepelné čerpadlá budú umiestnené v technických miestnostiach na ustúpenom podlaží. Rodinné domy budú napojené na základné inžinierske siete a to vodovodnou prípojkou na verejný rozvod vody, kanalizačnou prípojkou na verejnú kanalizáciu a NN prípojkou na distribučnú verejnú sieť po vybudovaní novej trasy.

Vstupy do jednotlivých domov sú orientované na juhovýchod, kde zo spevnených plôch cez vystúpené zádverie sa vstupuje do komunikačného traktu (chodba so schodiskom), z ktorého sú prístupné všetky bytové jednotky a tiež spoločné priestory na ustúpenom podlaží.

Každý z navrhovaných rodinných domov pozostáva z 3 bytov:

Na 1. NP sa podľa návrhu nachádzajú spoločné priestory (3x vstup a 3x schodiská) a 3x 2 – izbové byty:

BYT B.11

1.01	vstupná chodba	9,23 m ²
1.02	kúpeľňa	5,08 m ²
1.03	spálňa	12,45 m ²
1.04	chodba	4,96 m ²
1.05	obývacia hala	28,05 m ²
	Spolu plocha dvojizbového bytu	59,8 m ²

BYT B.12

1.06	vstupná chodba	9,23 m ²
1.07	kúpeľňa	5,08 m ²
1.08	spálňa	12,45 m ²
1.09	chodba	4,96 m ²
1.10	obývacia izba + KK	27,91 m ²
	Spolu plocha dvojizbového bytu	59,63 m ²

BYT B.13

1.11	vstupná chodba	9,23 m ²
1.12	kúpeľňa	5,12 m ²
1.13	spálňa	12,54 m ²
1.14	chodba	4,96 m ²
1.15	obývacia izba + KK	27,84 m ²
	Spolu plocha dvojizbového bytu	59,59m ²

Na 2. NP sa podľa návrhu nachádzajú spoločné priestory (3x chodba a 3x schodiská) a 3x 3-izbový byt a 3x 2-izbový byt:

BYT B.21

2.01	vstupná chodba	5,80 m ²
2.02	detská izba	13,10 m ²
2.03	spálňa	16,32 m ²
2.04	kúpeľňa	5,25 m ²
2.05	obývacia izba + KK	26,68 m ²
2.06	balkón	15,40 m ²
	Spolu plocha trojizbového bytu	70,15m ²

BYT B.22

2.07	chodba	4,28 m ²
2.08	kúpeľňa	5,46 m ²
2.09	spálňa	13,08 m ²
2.10	obývacía izba + KK	32,97 m ²
2.11	balkón	7,79 m ²
Spolu plocha dvojizbového bytu		55,79 m ²

BYT B.23

2.12	vstupná chodba	5,29 m ²
2.13	detská izba	13,10 m ²
2.14	kúpeľňa	5,51 m ²
2.15	spálňa	16,19 m ²
2.16	obývacía izba + KK	29,84 m ²
2.17	balkón	15,03 m ²
Spolu plocha trojizbového bytu		69,93 m ²

BYT B.24

2.18	chodba	4,28 m ²
2.19	kúpeľňa	5,46 m ²
2.20	spálňa	13,09 m ²
2.21	obývacía izba + KK	32,97 m ²
2.22	balkón	7,51 m ²
Spolu plocha dvojizbového bytu		55,80 m ²

BYT B.25

2.23	vstupná chodba	5,29 m ²
2.24	detská izba	13,10 m ²
2.25	kúpeľňa	5,51 m ²
2.26	spálňa	16,19 m ²
2.27	obývacía izba + KK	29,84 m ²
2.28	balkón	15,31 m ²
Spolu plocha trojizbového bytu		69,93 m ²

BYT B.26

2.29	vstupná chodba	5,22 m ²
2.31	spálňa	15,52 m ²
2.30	kúpeľňa	5,51 m ²
2.32	obývacía izba + KK	29,65 m ²

2.33	balkón	7,89 m ²
	Spolu plocha dvojizbového bytu	55,90 m ²

Na ustúpenom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory pozostávajúce z chodieb, spoločného priestoru bližšie nedefinovaného, kobjek prislúchajúcich k bytom a technické miestnosti.

Všetky obytné plochy bytu sú v priamom kontakte s plochami zelene na západnej strane objektu a tak aj dostatočne presvetlené.

SO 02 - Elektrická NN prípojka

Zásobovanie el. energiou v lokalite plánovanej výstavby riešiť NN podzemným káblovým vedením (NAYY-J 4x150), cez rozpojovacie skrine SR resp. poistkové skrinky SPP v pilierovom vyhotovení. Z týchto skríň (SPP/SR) sa budú napájať elektromerové rozvádzače pre jednotlivé rodinné domy. Nízkonapäťovú prípojku bude tvoriť sada poistiek v skrini SPP/SR. Zriadenie nového NN vedenia bolo povolené rozhodnutím Mesta Prešov pod č. SÚ/1067/2219/2025 zo dňa 02.01.2025.

SO 03 – Vodovodná prípojka

Objekt bude zásobovaný vodou z verejného vodovodu, napojený cez jednu vodomernú šachtu, v ktorej budú umiestnené tri samostatné merania. Vodomery dodá správca siete VVS-Prešov. Po celej dĺžke navrhovanej vodovodnej trasy navrhujeme potrubie HDPE DN/ID-50 so signalizačným vodičom a výstražnou fóliou svetlomodrej farby.

SO 05 – Splašková kanalizácia

Navrhovaný radový rodinný dom bude odkanalizovaný splaškovou kanalizáciou umiestnenou v prístupovej komunikácii cez revíziu šachtu zaústený do verejnej kanalizácie ŽB DN400. Splaškové vody sú uvažované bežného charakteru.

Hlavná Združená kanalizačná prípojka je z rúr PVC DN/ID 200 dl.-51,40 m, na ktorú sa napájajú kanalizačné domové prípojky ŽTI PVC-150 dĺžky-4,0m z objektu. Kanalizačné prípojky v počte 6ks, sú z rúr PVC DN150. Body napojenia sa prevedú cez odbočné tvarovky 200/150 a kolená 45°-150, alebo priamo do šachty. Šachty sú - plastové D400. Ak je potrebný prejazd cez šachty autom, tie sa obetónujú a opatria sa LT poklopom.

SO 06 – Dažďová kanalizácia

Dažďové vody zo striech objektu budú zaústené do retenčnej nádrže s prepadom do vsaku v západnom rohu parcely. Zachytená dažďová voda sa bude využívať na polievanie zelene.

Návrhový prietok zrážkových:

zastavaná plocha 524 m²

spevnené plochy 283 m² s priesakavým povrchovým krytom

Atmosférické vody spadnuté na spevnené plochy budú presakovať do makadamových podkladných vrstiev ktoré budú plniť funkciu retardácie vody so súbežným vsakom do hlbšieho podzemia

Stavebný objekt celou hmotou ako radový dom (SO.01.1-3) od susedných nehnuteľností nasledovne:

- Južné priečelie objektu SO.01.1 bude umiestnené 7,692 m od hranice pozemku KN-C 3274/4, k.ú. Solivar
- Východné priečelie objektu SO.01.3 bude umiestnené 12,107 m od hranice pozemku KN-C 2759, k.ú. Solivar
- Západné priečelie objektu SO.01.3 bude umiestnené 5,305 m od hranice pozemku KN-C 1766, k.ú. Solivar
- Severné priečelie objektu SO.01.3 bude umiestnené 2,062 m od hranice pozemku KN- C 2600/1, k.ú. Solivar

Výškové osadenie SO.01.1-SO.01.3:

- upravený terén bude riešený na kóte – 0,80 m,
- podlaha prízemia (I.N.P) bude riešená na kóte ± 0,00 m, 245,10 m n.m.
- maximálna výška objektu bude riešená na kóte + 11,700 m

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba: „Radový dom“ bude umiestnená podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Matúšom Bačinským.
2. Stavba sa umiestni v intraviláne mesta Prešov na pozemkoch, ktoré sú v zmysle územného plánu mesta Prešov zmien a doplnkov č.16/2019 určené ako plocha bývania v rodinných domoch v súlade so záväzným stanoviskom Mesta Prešov, odboru hlavného architekta ako orgánu územného plánovania v súlade s §6, ods. 2, písm. b) bod 1 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, vydaného pod č. OHA/9200/2024 113099/2024 zo dňa 29.05.2024.
3. So stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácií (skupina 17) nakladať v súlade s § 40c zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a VZN mesta Prešov.
4. Viest' a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, s ktorými nakladá, a o ich zhodnotení a zneškodnení , s doložením zmlúv o odbere nebezpečných odpadov a ďalších dokladov potrebných ku kolaudácii,
5. Navrhovatelia sú povinní dodržať ochranné pásma všetkých inžinierskych sietí prechádzajúce pozemkom, resp. uskutočniť ich prekládku a to podľa požiadaviek správcov týchto sietí.
6. Navrhovatelia sú povinní zemné práce realizovať v súlade s § 48 odst. 3) stavebného zákona a v súlade s § 22 vyhl. č. 532/2002 Z.z.. Pri zemných prácach nenarušiť stabilitu vedľajších stavieb.
7. Navrhovatelia sú povinní v § 39 stavebného zákona dopracovať projektovú dokumentáciu v súlade s §9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. tak, aby súčasťou bolo aj konštrukčné riešenie spevnených plôch vrátane rezov, ďalej projekty prípojok,
8. Navrhovatelia sú do stavebného konania povinní vypracovať projektovú dokumentáciu pre stavebný objekt oporného múra vrátane statického posúdenia vypracovaného kvalifikovanou osobou a spôsobu odvodnenia.
9. Do stavebného konania predložiť geometrický plán na vyčlenenie parciel pod jednotlivými stavbami rodinných domov.

10. Navrhovatelia sú povinní v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 127 stavebného zákona, oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove každý archeologický nález a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
11. Zakladanie stavby realizovať v súlade s § 48 odst. 4) stavebného zákona a § 23 vyhl. č. 532/2002 Z.z.
12. Stavenisko sú navrhovatelia povinní zabezpečiť v zmysle § 43i stavebného zákona a § 13 vyhl. č. 532/2002 Z.z. Je potrebné zabrániť vstupu nepovolaným osobám.
13. Navrhovatelia sú povinní potvrdiť si právoplatnosť územného rozhodnutia na tunajšom úrade po uplynutí 15 dňovej lehoty, určenej na možnosť odvolania sa.
14. Navrhovatelia sú povinní požiadať Mesto Prešov - stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu objektov:
 - SO 01.1 Radový dom A**
 - SO 01.2 Radový dom B**
 - SO 01.3 Radový dom C**
 - SO 02 - Elektrická NN prípojka**
 - SO 03 – Vodovodná prípojka**
 - SO 05 – Splašková kanalizácia**
 - SO 06 – Dažďová kanalizácia**
 - SO 07 – Oplotenie, oporné múry**

Osobitné podmienky

1. Mesto Prešov - odbor dopravy v záväznom vyjadrení č.OD/15586/2024 zo dňa 11.10.2024 súhlasí s vydaním územného rozhodnutia.
 - *V území musia byť splnené podmienky vyplývajúce z platnej slovenskej technickej normy (ďalej len „STN“) STN 73 6110 „Projektovanie miestnych komunikácií“ a podmienky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. To znamená, že v území musí byť technická „vybavenosť“ pre zabezpečenie bezpečného vedenia nemotorových účastníkov, verejné osvetlenie a tak ďalej.*
 - *Projektová dokumentácia stykového napojenia musí byť spracovaná oprávnenou osobou a súčasťou dokumentácie musí byť priečny rez, pozdĺžny rez stykového napojenia s posúdením rozhladových trojuholníkov .*
 - *v prípade zásahu do cestného telesa bude potrebné spracovať a predložiť na ODI projektovú dokumentáciu dočasného dopravného značenia.*
 - *v prípade, že sa do územia budú umiestňovať dopravné značky alebo dopravné zariadenia je stavebník povinný prostredníctvom oprávnenej osoby spracovať a predložiť návrh trvalého dopravného značenia na ODI*
 - *Všetky činnosti, ktoré budú vykonávané na cestnom telese, môžu tu byť vykonávané len na základe povolenia správcu miestnej cesty.*
 - *v súlade s § 7, ods. 2 Vyhlášky č. 532/2022 Z. z. pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojim vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať technickým pohľadávkam bezpečného a plynulého prevádzkovania pozemných komunikácií.*
 - *Parkovacie miesta a spevnené plochy musia byť realizované v zmysle STN 73 8110 a technických podmienok TP 73 6110.*

- *Pripojením spevnených plôch na príľahlú miestnu cestu nesmie byť ohrozená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, musí byť trvale zabezpečený dostatočný rozhľad na všetky dopravné smery, nesmie byť porušená funkčnosť odvodňovacieho zariadenia dotknutej komunikácie, nesmie dochádzať k vytekaniu vôd a nečistôt na komunikáciu.*
 - *Spádovane predmetného dopravného napojenia žiadame riešiť v rámci spevnených plôch areálu stavby (napr. pozdĺžnym žľabom zaústеныm do dažďovej kanalizácie)*
 - *Miestna cesta nesmie byť v dôsledku stavby znečisťovaná. Ak dôjde k znečisteniu cesty alebo jej uličných vpustí, musí ich zhotoviteľ bezodkladne vyčistiť.*
 - *Konštrukciu dopravného napojenia miestnej cesty žiadame realizovať v bezprašnej úprave s výškovým napojením na niveletu vozovky cesty vrátane asfaltovej zálievky.*
 - *Dopravné napojenie žiadame realizovať s dodržaním minimálnych polomerov napojenia podľa príslušných STN pre plynulý vjazd so sklopením krytu dopravného napojenia k hrane vozovky predmetnej cesty tak, aby nezasahoval do prejazdového profilu vozovky.*
 - *Výkopovú zeminu žiadame neskladovať na cestnom telese cesty.*
 - *Po ukončení prác žiadame viesť využívaný terén do pôvodného stavu.*
 - *Na vykonané práce požadujeme uplatniť záruku 60 mesiacov.*
 - *Pred začatím prác a po ich ukončení požadujeme prizvať správcu miestnych ciest. V prípade, že nebude zástupca správcu miestnych ciest účastný na týchto preberacích konaniach a nedoložíte záznamy z konaní, nebude udelený súhlas s užívaním realizovanej stavby.*
 - *o rozkopávku v zeleni Je potrebné požiadať príslušné oddelenie Odboru životného prostredia MsÚ v Prešove.*
 - *o vytýčenie podzemných inžinierskych sietí je potrebné požiadať správcov jednotlivých sietí.*
 - *Majetkovoprávne je potrebné doriešiť zriadenie vecného bremena na pozemku parc. č. 3274/4 vo vlastníctve mesta Prešov, spôsob využívaniu pozemku s príslušným oddelením Odboru majetku MsÚ Prešov.*
2. VVS, a.s. závod Prešov sa k navrhovanej stavbe vyjadril záväzným vyjadrením č. 86448 /2024/0 zo dňa 15.07.2024 v ktorom súhlasí s vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia za nasledovnými podmienok:
- *V záujmovej lokalite teda po danej nehnuteľnosti parc. č. 2460, k.ú. Prešov je trasovaný kanalizačný zberač ŽB DN 800 mm (orientačne vyznačené v priloženej situácii) v správe našej spoločnosti, ktoré žiadame rešpektovať v zmysle Zákona č. 442/2002 Z. z. (Zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona Č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach) . Podľa odstavca (2) § 19 sú ochranné pásma verejných vodovodov a verejných kanalizácií vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného, alebo kanalizačného potrubia na obidve strany to: 2,5 m pri Upozorňujeme investora, že v prípade, ak pred vypracovaním projektovej dokumentácie nebol vytýčený verejný vodovod a verejná kanalizácia, teda nebola upresnená trasa vodovodu naša spoločnosť neručí za informáciu o situovaní verejného vodovodu a verejnej kanalizácie uvedenú v predloženej projektovej dokumentácii, čo je v súlade so Stavebným zákonom č. 50/1979 Z.z.*
 - *Vodomerná šachta pre 3 meradlá musí spĺňať technické podmienky, a to minimálne rozmery obdĺžnikovej šachty musia byť 1500x 1200 mm, kruhová vodomerná šachta musí mať min. vnútorný prierez 1500 mm. Obidva typy musia mať minimálnu vnútornú výšku vrátane vstupného komína 1600 mm a vstupný otvor 600x600 mm.*

Štandardná výška vstupného komína je 200 mm. Vodovodné potrubie vrátane vodomernej zostavy viesť cez šachtu v priamom smere, bez oblúkov a ohybov. Vodomernú šachtu vystrojiť výstupkom, ku ktorému bude možné pripevniť držiak vodomernej zostavy.

3. Východoslovenská distribučná a.s. sa k navrhovanej stavbe vyjadril záväzným vyjadrením č. 17634/2024 zo dňa 16.07.2024. VSD a.s súhlasí s umiestnením stavby s uvedenou podmienkou:

- K stavebnému objektu SO 02 Elektrická NN prípojka sa v tomto štádiu nevyjadrujeme. Na základe pripojovacích podmienok list č. 13461/2024 zo dňa 30.05.2024 požadujeme doručenie samostatnej PD, ktorá bude riešiť rozšírenie NN distribučnej siete

Predmetnej námietke bolo vyhovené a stavebný objekt SO 02 riešil v rámci samostatného konania, ktoré bolo ukončené právoplatným rozhodnutím pod č. SÚ/1067/2219/2025 zo dňa 02.01.2025.

4. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku KPÚ Prešov pod č. Z-PUSR-057890/2024 zo dňa 16.07.2024:

- *Stavebník je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.*

5. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/052742-002 zo dňa 23.07.2024:

- *1. V prípade potreby výrubu drevín a súvislých krovitých porastov, navrhovateľ pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby predloží povoľujúcemu orgánu, súhlas v súlade s §47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny od príslušného orgánu ochrany prírody, okrem prípadov uvedených v § 47 ods.4. zákona o ochrane prírody a krajiny.*
- *2. V prípade, ak by pri realizácii predmetnej stavby mohlo dôjsť k úniku invázných nepôvodných druhov uvedených v národnom zozname alebo v zozname Európskej únie do životného prostredia alebo šíreniu týchto invázných nepôvodných druhov v životnom prostredí, je potrebné prijať opatrenia na zamedzenie takého úniku alebo šírenia (§ 3 ods. 1 zákona č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).*
- *Zoznam invázných nepôvodných druhov rastlín je uvedený v Nariadení vlády č. 449/2019Z.z. a spôsoby ich odstraňovania sú uvedené v prílohe č. 2 vyhlášky MŽP SR č. 450/2019 Z.z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania invázných nepôvodných druhov.*
- *3. Na ploche parkovísk žiadame vysadiť 1 strom na 2 parkovacie miesta pri jednoradovom systéme parkovania. Pri výsadbe je potrebné uprednostniť geograficky pôvodné a tradičné druhy drevín. Odporúčame najmä listnaté stromy. Skutočnosť, či je drevina pôvodná, vyplýva z prílohy č. 36 k vyhláške č. 170/2021 Z.z.*
- *4. Stavebník počas realizácie stavby zabezpečí ochranu zostávajúcich drevín rastúcich mimo lesa na všetkých parcelách dotknutých stavebnými objektmi pred poškodením a zničením v súlade s STN 83 7010 Ochrana prírody Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie najmä :*

- ochranu koreňového priestoru pred zhutnením vo vzdialenosti min 2,5 m od kmeňa, nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, v prípade výkopov v koreňovom priestore tieto realizovať ručne,
- ochranu kmeňa pred mechanickým poškodením debnením do výšky min 2 m bez poškodenia stromu a nesmie sa umiestniť bezprostredne na koreňové nábehy,
- ochranu koruny vyviazaním konárov, bez orezu konárov,

6. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/054278-002 zo dňa 31.07.2024:

- spôsob nakladania s odpadom vznikajúcim počas výstavby musí byť v súlade so zákonom o odpadoch, vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z.z., o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácii, vyhláškou MŽP SR č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov.
- pri nakladaní s odpadom musia byť splnené povinnosti držiteľa odpadu v zmysle § 12 a § 14 zákona o odpadoch v nadväznosti na plnenie povinnosti podľa § 77 zákona o odpadoch. a to najmä :
 - vykonávať selektívnu demoláciu postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom, tak aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia v súlade s vykonávacím predpisom.
 - stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných osobe oprávnenej nakladať s odpadom na základe povolení podľa zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s odpadmi , uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom vyhláškou MŽP SR 344/2022 Z.z.,
 - nakladanie s nebezpečnými odpadmi a priestory na zhromažďovanie nebezpečných odpadov musia byť v súlade s platnou legislatívou (§ 25 zákona o odpadoch a §8 vyhlášky 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch
 - zhromažďovať odpady utriedene podľa jednotlivých druhov odpadov. Do skupiny odpadov druh 17 09 04 zaradiť odpad až v prípade, ak nie je možné jeho iné vyseparovanie a zaradenie podľa samostatného druhu odpadu, napr. skládka odpadov na nie nebezpečný odpad (Svinia, Ražňany).
 - počas realizácie stavby zabezpečiť ,aby nedošlo k uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu.
 - ku kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.

7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove sa k navrhovanej stavbe vyjadril záväzným stanoviskom pod č. RÚVZPO/OHŽPaZ/2390/1159/2024 zo dňa 24.07.2024 za podmienok:

- Do doby kolaudácie stavby je potrebné:
 - Zabezpečiť účinné vetranie všetkých priestorov navrhovaných radových domov

- *Riešiť umiestnenie kotolne (tepelných čerpadiel) tak, aby nebolo zdrojom sekundárneho hluku a vibrácií pre navrhované byty,*
- *Doriešiť stanovištia zberných nádob na tuhý komunálny odpad tak, aby boli chránené pred poveternostnými podmienkami*
- *Dokladovať kvalitu pitnej vody podľa vyhlášky MZSR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov*

8. Mesto Prešov, odbor majetku sa k navrhovanej stavbe a umiestnení prípojok na pozemku, ku ktorým má vlastnícky vzťah vyjadril stanoviskom č. OM/1439/2024 č.z 126851/2024 zo dňa 18.11.2024, ktorým s umiestnením sietí súhlasí za splnenie podmienok:

- *stavebník, resp. investor, je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác vopred písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu,*
- *stanovených Odborom hlavného architekta pri Mestskom úrade v Prešove (ďalej len „Msú v Prešove“), Záväzné stanovisko č. 113099/2024 zo dňa 29. 5. 2024,*
- *stanovených Odborom dopravy pri Msú v Prešove, Záväzné stanovisko č. 1558612024 zo dňa 11. 10. 2024,*
- *stanovených Oddelením správy a údržby mestských komunikácií, Odbor dopravy pri Msú v Prešove,*
- *stanovisko č. z. 15387/150570/2/2024 zo dňa 8.10.2024,*
- *stanovených Okresným riaditeľstvom policajného zboru v Prešove, okresný dopravný inšpektorát, č. ORPZ-PO-ODI-14-199/2024 zo dňa 13.8.2024,*
- *stanovených Odborom životného prostredia pri MsÚ Prešov,*
- *okolo celého areálu budúcej novostavby je navrhnuté oplotenie, zo strany od ulice Pionierskej je navrhovaná záhora pre vstup a vjazd, z opačnej strany od ulice Važeckej, pozemok je vo vlastníctve mesta Prešov C KN č: 260011, je navrhované oplotenie, mesto Prešov ako bezprostredný sused súhlasí s oplotením a záhorou pri vjazde iba v prípade, že tieto stavebné objekty nebudú zasahovať do dotknutých pozemkov vo vlastníctve mesta Prešov,*
- *stanovených dotknutými orgánmi štátnej správy a orgánmi územnej samosprávy,*
- *stanovených správcami jednotlivých inžinierskych sietí,*
- *do nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia je stavebník, resp. investor, povinný uzatvoriť s mestom Prešov zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre uloženie vodovodnej kanalizačnej - splaškov(lj a dažďovej prípojky vrátane príslušenstiev (pozemok vo vlastníctve mesta Prešov - C KN č. 3274/4),*
- *na základe porealizačného zamerania je stavebník, resp. investor povinný do 3 mesiacov po zrealizovaní stavby, uzatvoriť s mestom Prešov zmluvu o zriadení vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí, vrátane príslušenstiev, s vypracovaným geometrickým plánom potrebným pre zápis do katastra nehnuteľností,*
- *pozemok vo vlastníctve mesta Prešov, parcela registra C KN č. 327414, na ktorom sa má vybudovať vjazd na pozemky stavebníkov, resp. investora, je povinný majetkovo-právne vysporiadať,*

- v prípade, ak pri realizovaní investičnej akcie sa mestom Prešov zistí, že oprávnený z vecného bremena uložil inžiniersku sieť v rozpore s \$TN 73 6005 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia, úpravu danej siete bude oprávnený z vecného bremena povinný vykonať na vlastne náklady,

9. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor sa k navrhovanej stavbe vyjadril stanoviskom pod č. OU-PO-PLO1-2024/051389-002 zo dňa 12.07.2024 za podmienok:

- Zabezpečiť základnú starostlivosť o pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastov samonáletom drevín a nepoškodzovať činnosťou okolité poľnohospodárske pozemky
- Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestrením na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy
- Po vydaní územného rozhodnutia príslušným stavebným úradom je potrebné požiadať Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor o rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy na výstavbu v súlade s §17 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zemene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej intervencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. K žiadosti doložiť ostatné listiny požadované v zmysle uvedeného zákona.

10. Slovak Telekom a.s., sa k navrhovanej stavbe vyjadril stanoviskom č. 6612419364 zo dňa 10.07.2024 a s umiestnením stavby súhlasí za podmienok:

- Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK Prostredníctvom zamestnanca spoločnosti Povereného správou sietí:
- 4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant. 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
- 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.

- 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- 8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- 9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
- 10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadenia>
- Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
- 11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
- 12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s. 13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
- 14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbujuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

11. SPP distribúcia a.s. sa k navrhovanej stavbe vyjadril záväzným vyjadrením č. TD/NS/0536/2024/Lo zo dňa 16.07.2024. SPP distribúcia a.s. súhlasí s umiestnením stavby po splnení nasledujúcich podmienok:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu Ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-0 vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Slovenskú obchodnú Inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150000-€,

- *stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení*
- *stavebník je povinný umožniť vstup zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení*
- *stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu, až po predchádzajúcom vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie, pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,*
- *v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bez výkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-0 realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,*
- *vykonávanie zemných prác bez výkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,*
- *ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypáním výkopu zástupcu SPP-D (p. ONTKOC Rastislav, email: rastislav.ontkoc@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,*
- *prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,*
- *stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,*
- *stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklapy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,*
- *každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,*
- *upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky*

všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,

- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä TPP 702 01, TPP 702 02,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,

Námietky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené, pripomienky boli zapracované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.**

Účastníčka konania Mgr. Valéria Kuchčáková na ústnom pojednávaní dňa 10.09.2024 v zastúpení: JUDr. Mgr. Vladimír Feľbaba vzniesla tieto pripomienky:

- Z výkresovej dokumentácie nie je možné vyčítať vyspádovanie parkoviska v priečnom smere. Navrhujeme vyspádovať parkovisko smerom k novostavbe so sklonom minimálne 0,5%.

Rozhodnutie o námietke: námietka sa zamieta ako predčasná.

- V súvislosti s predmetnou stavbou máme obavu zo zatienia pozemku novostavbou. Poloha novostavby na orientáciu na svetové strany by mohla v nadmernej miere tieniť pozemok a negatívne ovplyvniť vegetáciu. Na základe uvedeného žiadame o vyhotovenie svetlo-technického posudku.

Rozhodnutie o námietke: námietka sa zamieta ako predčasná.

- Vzhľadom na predmetný návrh stavby, kde v zmysle výkresovej dokumentácie sú okná novostavby orientované smerom na rodinný dom a pozemok účastníčky konania p. Mgr. Valérie Kuchčákovovej, máme obavu z narušenia súkromia. Za účelom zachovania súkromia tak žiadame postaviť plot na hranici pozemku vo výške najmenej 2,0 m.

Rozhodnutie o námietke: námietka sa zamieta ako predčasná.

Odôvodnenie

Dňa 22.07.2024 podali **Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15, 082 71 Lipany** a **Ing. Ján Polomský Mlynská 694/26, 082 71 Lipany** v konaní zastúpení **Readis,s.r.o., Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov** návrh na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „Radový dom“, ktorý sa má umiestniť na pozemkoch parcele číslo KN-C 2760, 2761, 2762, 2763, k.ú. Solivar a to podľa výkresu pre územné konanie, ktorý v mierke M=1:250 vypracoval Ing. arch. Matúš Bačinský. Stavba sa v rozsahu návrhu člení na :

- SO 01.1 Radový dom A**
- SO 01.2 Radový dom B**
- SO 01.3 Radový dom C**
- SO 02 - Elektrická NN prípojka**
- SO 03 – Vodovodná prípojka**
- SO 05 – Splašková kanalizácia**
- SO 06 – Dažďová kanalizácia**
- SO 07 – Oplotenie, oporné múry**

K návrhu bola priložená projektová dokumentácia s vyjadreniami zainteresovaných orgánov a organizácií. Svoje stanovisko oznámili tieto orgány štátnej správy:

- Okresné riaditeľstvo HaZZ v Prešove
- RÚVZ so sídlom v Prešove
- Mesto Prešov – odbor hlavného architekta mesta
- Mesto Prešov – odbor dopravy
- Východoslovenská distribučná a.s.
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s
- SPP – D, a.s.
- Slovak Telekom a.s.
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie
- Krajský pamiatkový úrad
- Slovak Telekom a.s.
- Mesto Prešov, odbor majetku

Mesto Prešov - stavebný úrad oznámil podľa § 36 stavebného zákona listom zo dňa 15.08.2024 pod číslom SU/12832/138212/2024-Ph začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 10.09.2024 vykonal ústne konanie.

Námietky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené, pripomienky boli zapracované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.**

V rámci predmetného ústneho konania do zápisnice vzniesla námietku p. Degrová Mária, ako mama účastníka konania v znení „*Žiadam, aby oplotenie od r. d. č. 13 bolo realizované na pozemku stavebníka, lebo oplotenie terajšie je na našom pozemku*“. Predmetnou námietkou, ktorú nevzniesol účastník konania alebo jeho splnomocnený zástupca sa stavebný úrad nebude zaoberať.

Účastníčka konania Mgr. Valéria Kuchčáková na ústnom pojednávaní dňa 10.09.2024 v zastúpení: JUDr. Mgr. Vladimír Feľbaba vzniesla pripomienky:

1. *Z výkresovej dokumentácie nie je možné vyčítať vyspádovanie parkoviska v priečnom smere. Navrhujeme vyspádovať parkovisko smerom k novostavbe so sklonom minimálne 0,5%.*

Stavebný úrad predmetnej námietke nevyhovel. Podľa § 43d ods. 1 písm. b) stavebného zákona musí stavba spĺňať základné požiadavky na bezpečnosť a funkčnosť taktiež v súlade s STN 73 61 10 (Projektovanie miestnych komunikácií) upravuje parametre sklonov parkovacích plôch, kde minimálny priečny sklon spevnených plôch musí byť 0,5 – 1,0 %. Projektová dokumentácia zahŕňa v rámci sprievodnej správy, že priečny sklon spevnenej plochy sa navrhuje ako 2%. Správny orgán môže podmienku vyspádovania zahrnúť do rozhodnutia v zmysle § 39 stavebného zákona (obsah projektovej dokumentácie). Podľa § 39 stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb.) je predmetom územného konania najmä určenie stavebného pozemku, umiestnenie stavby, základné urbanistické, architektonické, dopravné a technické požiadavky. V súvislosti s vyššie uvedeným sa námietka zamietla ako predčasná, pretože územné rozhodnutie iba určuje umiestnenie stavby a nezakladá právo na jej realizáciu, účelom je určiť stavebný pozemok, umiestnenie stavby a základné regulatívy výstavby, pričom sa ešte neriešia podrobnosti realizácie stavby. Konštrukčné riešenie vrátane priečných rezov budú zahrnuté v rámci projektovej dokumentácie k stavebnému konaniu.

2. *V súvislosti s predmetnou stavbou máme obavu zo zatienenia pozemku novostavbou. Poloha novostavby na orientáciu na svetové strany by mohla v nadmernej miere tieniť pozemok a negatívne ovplyvniť vegetáciu. Na základe uvedeného žiadame o vyhotovenie svetlo-technického posudku.*

Predmetnej námietke stavebný úrad nevyhovel. Podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR (napr. sp. zn. 5Sžr/34/2013) v územnom konaní stačí posúdiť, či umiestnenie stavby principiálne rešpektuje základné požiadavky na ochranu životného prostredia a susedných nehnuteľností. Konkrétne dopady na osvetlenie sa riešia v stavebnom konaní, keď je známe presné architektonické a konštrukčné riešenie stavby. Ako už bolo vyššie uvedené územné rozhodnutie iba určuje umiestnenie stavby a nezakladá právo na jej realizáciu. Ochrana súkromia môže byť predmetom posudzovania v stavebnom konaní, nie v konaní o umiestnení stavby. Podľa **§ 38 stavebného zákona** sa v územnom konaní posudzuje súlad s územným plánom a vplyv stavby na okolie z hľadiska urbanistických a dopravných požiadaviek, ale nie podrobnosti týkajúce sa súkromia. Povinnosť zabezpečenia súkromia môže vzniknúť až v stavebnom konaní, kde sa posudzuje konkrétne riešenie stavby, vrátane možnosti stavebného úradu uložiť opatrenia na ochranu súkromia. Podľa § 6 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. stavby musia rešpektovať hygienické a osvetľovacie požiadavky a to aj s poukazom na STN 73 4301 (Budovy na bývanie) a STN 73 0580-1 (Denné osvetlenie budov), ktoré určujú minimálne hodnoty denného osvetlenia pre obytné priestory. Súdna judikatúra (napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 3Sžr/31/2011) potvrdila, že stavebný úrad musí posudzovať aj vplyv zatienenia na susedné nehnuteľnosti. Ak by zatienenie prekročilo prípustné hodnoty, stavebný úrad môže vyžadovať úpravy projektu alebo dodatočné opatrenia v stavebnom konaní podľa §62 ods. 1 stavebného zákona.

3. *Vzhľadom na predmetný návrh stavby, kde v zmysle výkresovej dokumentácie sú okná novostavby orientované smerom na rodinný dom a pozemok účastníčky konania p. Mgr. Válerie Kuchčákovej, máme obavu z narušenia súkromia. Za účelom zachovania súkromia tak žiadame postaviť plot na hranici pozemku vo výške najmenej 2,0 m.*

Predmetnú námietku stavebný úrad taktiež zamietol ako predčasnú. skutočnosť akou je umiestnenie stavby na podklade územného rozhodnutia ešte nemôže spôsobiť bezprostredné porušenie vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl.

1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd), keďže len vytvára možnosť pre vydanie ďalšieho rozhodnutia v stavebnom konaní, ktoré sa už svojimi účinkami vlastníkov pozemkov alebo stavieb môže dotknúť. Otázka ochrany práv a oprávnených záujmov vlastníkov okolitých rodinných domov sa teda bude riešiť v samostatnom následnom stavebnom konaní (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4SŽ -o-KS/87/2006 z 20. júna 2007 či jeho uznesenie sp. zn. 5Sžp /3/2011 z 15. decembra 2012). Vydaním územného rozhodnutia správne orgány nemôže reálne ukrátiť účastníčku na jej vlastníckom práve, práve na priaznivé životné prostredie, na hygienických ani občianskych právach ani práve na súkromie, či znížiť štandard ich bývania (pohodu bývania). Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (k jej realizácii dochádza na základe stavebného povolenia - osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých v zákonom stanovených prípadoch), vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale aj nemusí v budúcnosti ani dôjsť, čo vyplýva aj z časovej platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby. Čo sa týka oplotenia, stavebník žiada o jeho realizáciu avšak jedná sa o stavbu, ktorá svojim charakterom nepodlieha jej umiestneniu, t.j. jeho výstavba bude riešená v inom samostatnom konaní.

Predložená žiadosť bola preto preskúmaná z hľadísk uvedených v § 39 a 39a stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprímerane 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 umiestneniu stavby preto bolo potrebné rozhodnúť tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel spoplatnené podľa položky č. 60 písmena a), b) 1. sumou vo výške 150 € zaplatenou v pokladni Mesta Prešov. Bol doložený doklad o zaplatení.

Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením §26 ods. 2) správneho poriadku a podľa §36 ods. 4) stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na webovom sídle Mesta Prešov.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia územného rozhodnutia.

Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 ods. 2 správneho poriadku deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Ak koniec lehoty prípadne na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno podľa § 53 správneho poriadku odvolať. V zmysle § 54 ods. 2 správneho poriadku odvolanie treba podať v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, Prešov. Po vyčerpaní všetkých možností rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom.

Ing. Jozef Tuka

poverený riadením stavebného
úradu

Na vedomie:

1. Readis, s.r.o., IČO 51654067, Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov
2. Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
3. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, IČO 00151866, Masarykova 10, 080 01 Prešov
4. Okresný úrad Prešov, starostlivosť o ŽP, Námestie mieru 3, 08001 Prešov
5. Okresný úrad Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
6. Mesto Prešov - OSMM, Jarková 24, 080 01 Prešov
7. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
8. ANTIK Telecom s.r.o., IČO 36191400, Čárskeho 10, 040 01 Košice I
9. Mesto Prešov, odbor hlavného architekta, IČO 12345678, Jarková 24, 080 01 Prešov
10. Mesto Prešov - Odbor dopravy, IČO 12345679, Hlavná 73, 080 01 Prešov
11. SPP - distribúcia, a.s., IČO 35910739, Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
12. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., IČO 35971967, Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
13. Východoslovenská distribučná, a.s., IČO 36599361, Mlynská 31, 042 91 Košice
14. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 36570460, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
15. Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, tel.: 080023500
16. O.S.V.O. comp, a.s., IČO 36460141, Strojnícka 18, 080 06 Prešov
17. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov

CO/

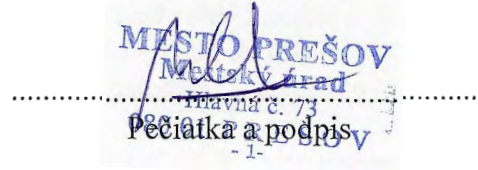
Mesto Prešov – stavebný úrad

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „**Radový dom Pionierska, Prešov**“, bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a na úradnej elektronickej tabuli mesta

- 4. 04. 2025

dňa



Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „**Radový dom Pionierska, Prešov**“, bola zvesená z úradnej tabuli Mesta Prešov a úradnej elektronickej tabuli mesta

dňa

.....

Pečiatka a podpis



- LEGENDA:**
- RIEŠENÉ ÚZEMIE
 - JESTVUJÚCI ST.1 PLYNOVOD D100
 - JESTVUJÚCE NN VEDENIE - KÁBLOVÉ
 - SO.02 - NAVRHOVANÁ NN PRÍPOJKA
 - JESTVUJÚCI VEREJNÝ VODOVOD
 - SO.03 NAVRHOVANÁ VODOVODNÁ PRÍPOJKA
 - JESTVUJÚCA KANALIZÁCIA - SPLAŠKOVÁ
 - SO.05 NAVRHOVANÁ KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ
 - SO.06 NAVRHOVANÁ KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ
 - RN RETENČNÁ NÁDRŽ S PREPADOM DO VSAKU
 - TKO SKLAD TUHÉHO KOMUNÁLNEHO ODPADU
 - VŠ VODOMERNÁ ŠAČHTA
 - RŠ REVÍZNA ŠAČHTA KANALIZAČNÁ
 - RE JESTVUJÚCI ELEKTROMEROVÝ ROZVÁDZAČ

PLOŠNÉ UKAZOVATELE:

Celková plocha parcely: 1 255 m²
 Zastavaná plocha budovami: 523,75m²
 (zastavanosť budovami: 41,7%)
 Plochy zelene: 441,88m² (koeficient plôch zelene 0,352)
 Spevnené plochy: 282,89 (koeficient sp. plôch 0,22)
 Koeficient zastavanosti parcely 0,648
 Počet parkovacích miest: 12

- OBJEKTOVÁ SKLADBA:**
- SO.01.1 - RADOVÝ DOM A
 - SO.01.2 - RADOVÝ DOM B
 - SO.01.3 - RADOVÝ DOM C
 - SO.02 - ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA
 - SO.03 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA
 - SO.04 - PARKOVANIE + SPEVNEJÉ PLOCHY
 - SO.05 - SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
 - SO.06 - DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
 - SO.07 - OPLTENIE + OPORNÉ MŮRY

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY:

PS.01 - ZÁVORA

POZNÁMKA:

OBJEKT NACHÁDZAJÚCI SA NA PARCELE Č. 2761 BUDE PRED REALIZÁCIOU ZBŮRANÝ

MESTO PREŠOV
 Mestský úrad PREŠOV
 Stavebný úrad

Schválené za podmienok uvedených
 v rozhodnutí zo dňa: 27.3.21
 967 6457 / 83 902 / 2021
 V Prešove dňa: 27.3.21

PROJEKT PODLIEHA AUTORSKÝM PRÁVAM PROJEKTANTA, KOPÍROVANIE DOKUMENTÁCIE BEZ VEDOMIA AUTORA JE TRESTNÉ.
 VÝKRES JE SPRACOVANÝ PRE STAVEBNÉ KONANIE V ROZSAHU PODĽA §9 čl.1 ZÁKONA 453/2000 Z.z.
 NIE JE PODKLADOM PRE REALIZÁCIU STAVBY! +0,000 = 245,10 m.n.m.

develop:arch, s.r.o. Slovenská 46 Prešov 080 01	STAVBA:	Radový dom Pionierska č.p.: 2760,2761,2762,2763, Prešov		OBJEDNÁVATEL:	
	VYPRACOVAL: Ing.arch. Matúš Bačínský	ČASŤ: C - SITUÁCIA DIEL: ASR	DÁTUM: 06/2024 STUPEŇ: DSP		Ing. Ján Polomský, Mlynská 694/26, 082 71 Lipany Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15 082 71 Lipany
PROJEKTANT STATIKY: Ing. Dušan Bodnár	Koordinačná situácia		KÓTY: mm MIERKA: 1:250	FORMÁT: 2xA4 ZÁK. Č. C	