

**Mesto Prešov**

Hlavná ul. č. 73, Prešov

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/6778/125441/2025-Ja/137

V Prešove dňa: 04.07.2025

Vec: GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov vz. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov – žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa“.

### Stavebné povolenie (Verejná vyhláška)

Mesto Prešov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad v zmysle §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení jeho noviel na základe žiadosti, ktorú podala spoločnosť GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov vz. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov dňa 31.03.2025 prerokoval podanú žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a rozhodol takto:

Stavba „Polyfunkčný komplex Pražská - II. etapa“, na pozemkoch parc. č. KN-C 6612/4, 6612/3, 6612/7, 6612/14, 6612/15, 6612/21, 6612/25, 6612/26, 6612/27, 6612/28, 6619/2, 6619/3, 6620/1, 6620/2, 6621/1, 6621/2, 3321/3, 6625/2, 6625/5, 6625/7, 6639/4, 9408/1, katastrálne územie Prešov, sa podľa §66 ods. 1 stavebného zákona

### povoľuje.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:

- SO 01.1 – Bytový dom B
- SO 01.2 – Bytový dom C
- SO 06.5 – Verejné osvetlenie
- SO 06.6 – Verejné vnútro areálové osvetlenie
- SO 08 – Detské ihrisko
- SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy
- SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad
- SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica
- SO 12 – Protihluková stena

#### PLOŠNÁ A PRIESTOROVÁ BILANCIA OBJEKTU - SO.01.1 / BLOK B /

Zastavaná plocha 1.PP: 2086,54m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha 1.NP: 968,80 m<sup>2</sup>

Počet podlaží: 8 / 1PP+7NP/

Počet bytov: 49ks (31 x 2izbový byt 55 m<sup>2</sup>, 14 x 3izbový byt 80 m<sup>2</sup>, 4 x 4izbový byt 90 m<sup>2</sup>)

Počet apartmánov: 9ks (9 x 2izbový apartmán do 55 m<sup>2</sup>)

Úžitková plocha bytov: 3276,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha apartmánov: 471,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 639,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 1831,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha komunikácií: 673,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha technického zázemia: 99,0 m<sup>2</sup>

**Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 25%**

**PLOŠNÁ A PRIESTOROVÁ BILANCIA OBJEKTU - SO.01.2 / BLOK C /**

**Zastavaná plocha 1.PP: 1502,11m<sup>2</sup>**

**Zastavaná plocha 1.NP: 826,40m<sup>2</sup>**

**Počet podlaží: 8 / 1PP+7NP/**

**Počet bytov: 40ks (29 x 2izbový byt 55 m<sup>2</sup>, 8 x 3izbový byt 80 m<sup>2</sup>, 3 x 4izbový byt 90 m<sup>2</sup>)**

**Počet apartmánov: 10ks (10 x 2izbový apartmán 55 m<sup>2</sup>)**

Úžitková plocha bytov: 2586,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha apartmánov: 523,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha občianskej vybavenosti: 511,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha parkovísk 1.PP: 1151,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha komunikácií: 619,0 m<sup>2</sup>  
Úžitková plocha technického zázemia: 109,0 m<sup>2</sup>

**Pomer občianskej vybavenosti k celkovej úžitkovej ploche - 28%**

**Pre uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky :**

1. Stavba je v súlade s platným územným plánom mesta Prešov, v znení Zmien a doplnkov 16/2019, schválených Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 43/2023 zo dňa 22.02.2023, ktoré boli vyhlásené Všeobecným záväzným nariadením mesta Prešov č. 5/2023, schváleným uznesením č. 44/2023 dňa 22.02.2023.
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v **rozhodnutí o umiestnení stavby**, ktoré vydalo mesto Prešov pod číslom **SÚ/16808/181588/2024-Ja/330** dňa **31.12.2024**.
3. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval **NUMERAL s.r.o., Ťačevská 605/19, 085 01 Bardejov**, overenou stavebným úradom v stavebnom konaní a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
4. 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.
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky **OÚ Prešov – Odboru SoŽP** uvedené v záväznom stanovisku č. **OU-PO-OSZP3-2025/043895** zo dňa **04.04.2025**, vo vyjadrení č. **OU-PO-OSZP3-2025/043895** zo dňa **21.05.2025**, vo vyjadrení č. **OU-PO-OSZP3-2025/052639-002** zo dňa **23.05.2025**.
6. Stavebník je povinný dodržať podmienky **OÚ Prešov – PaLO** uvedené v rozhodnutí č. **OU-PO-PLO1-2025/056693-002** zo dňa **2.07.2025**.
7. Stavebník je povinný dodržať podmienky **VVS a.s. závod Prešov** uvedené vo vyjadrení k PD k stavebnému konaniu č. **81998/2025/Ozo** dňa **3.07.2025**.
8. Realizáciu napojenia stavby na odber elektrickej energie legislatívne ako aj investorsky zabezpečuje VSD, a.s Košice a to konkrétne stavebné objekty SO 06.1-VN prípojka, SO 06.2-Kioskové trafostanice č. 1 a 2, SO 06.3-Rozšírenie distribučnej NN siete a SO 06.4-

OEZ, ktoré v súčasnosti VSD, a.s. aj realizujú a boli povolené rozhodnutím mesta Prešov č. SÚ/4429/101544/2023-Ja/81 dňa 30.06.2023.

9. Stavebník je povinný dodržať podmienky **KPÚ Prešov** uvedené v záväznom stanovisku č. **Z-POSR-030097/2025** zo dňa **23.04.2025** a v rozhodnutí č. **KPUPO-2022/2344-1/6432/JU** zo dňa **25.01.2022**.
10. Stavebník je povinný dodržať podmienky **E.I.C. s.r.o. Prešov** uvedené v Odbornom stanovisku č. **S2025/01313/EIC IO/STA** zo dňa **24.04.2025**.
11. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby v zmysle ustanovenia § 75 stavebného zákona osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.
12. 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.
13. Stavbu je potrebné ukončiť do 36 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
14. **Zhotoviteľ 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, ako aj termín začatia stavebnomontážnych prác.
15. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
16. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
17. 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.
18. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
19. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
20. 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.
21. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
22. 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.
23. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
24. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
25. Výkopy a skládky nesmú znemožňovať prístup alebo príjazd k susedným stavbám a pozemkom.
26. V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec, ryhy sa musia kopať ručne.
27. 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.
28. Stavenisko a činnosť na ňom nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami.

29. 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.
30. 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.
31. Stavebník počas výstavby nesmie obmedzovať prístup a prejazd obslužných vozidiel, najmä vozidiel technickej, zdravotnej a hasičskej služby.
32. 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.
33. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
34. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“).
35. Stavebník je povinný do doby kolaudácie bytových domov B a C dokladovať stavebnému úradu právoplatné kolaudačné rozhodnutie pre stavebné objekty SO 02-Spevnené plochy a komunikácie, SO 03-Verejný vodovod, SO 04-Verejná splašková kanalizácia a SO-05-Vnútroareálový rozvod dažďovej kanalizácie.

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 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.

#### **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 **3.100,00€**. Správny poplatok stavebník uhradili do pokladne Mesta Prešov dňa 31.03.2025 o čom stavebnému úradu predložili Príjmový pokladničný doklad č. 14/628/2025.

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

## Odôvodnenie.

Žiadateľ – GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov, ktorého na základe splnomocnenia zastupuje INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov, podal 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 01.1 – Bytový dom B
- SO 01.2 – Bytový dom C
- SO 06.5 – Verejné osvetlenie
- SO 06.6 – Verejné vnútro areálové osvetlenie
- SO 08 – Detské ihrisko
- SO 09 – Mobiliár a sadové úpravy
- SO 10 – Objekt pre triedený komunálny odpad
- SO 11 – ENS-elektronabíjacia stanica
- SO 12 – Protihluková stena
- SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie

Pre uvedenú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Prešov pod číslom SÚ/16808/181588/2024-Ja/330 dňa 31.12-2024 pre spoločnosť GMT projekt, spol. s.r.o. Prešov.

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 spolupôsobiacie 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](http://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 6778/2025.

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 povoľovacom 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 nepriislúcha 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 účasti 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 vysúťáženeho 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 - Mobilár 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. 4 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:** Krajský pamiatkový úrad Preršov, E.I.C. s.r.o. Prešov, OR HaZZ v Prešove, OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP, OÚ Prešov – Odbor krízového riadenia, O.S.V.O. comp, a.s. Prešov, MO SR, VVS, a.s. Prešov, OÚ Prešov-Odbor pozemkový a lesný.

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 neprímerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebník má k pozemkom dotknutým výstavbou vlastnícke a iné právo (GMT servis, spol. s.r.o. Prešov – Nájomná zmluva a Kúpna zmluva). 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 neoznami 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.

### **Poučenie**

V súlade s ustanovením § 69 ods. 2) stavebného zákona toto stavebné povolenie sa oznami 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.

Odvolať 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, správnom 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

### **Na vedomie :**

1. GMT servis, spol. s r.o., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
2. INKO Prešov, s.r.o., Čajkovského 25, 080 05 Prešov
3. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
4. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
5. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
6. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
7. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
8. MsÚ Prešov - Odbor dopravy, Jarková 24, 080 01 Prešov
9. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, Námestie mieru 3, 081 92 Prešov
10. MsÚ Prešov - Odbor majetku, Jarková 24, 080 01 Prešov
11. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
12. MsÚ Prešov - OHA, Jarková 24, 080 01 Prešov
13. O.S.V.O. comp, a.s., Strojnícka 18, 080 06 Prešov
14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 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

10. 07. 2025

dňa .....

MESTO PREŠOV  
Mestský úrad  
Hlavné č. 73  
080.01.P.R.E.Š.O.V.....  
↓  
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