

OBEC ĽUBOTICE

Obecný úrad

Čsl. letcov 2

080 06 Ľubotice

č. SÚ/135/5504/2025-Ar/79

v Ľuboticiach dňa: 03.09.2025

Rozhodnutie

Navrhovateľ:	spoločnosť Melipen s. r. o., IČO: 52 949 648, so sídlom: Račianske mýto 1/D 831 02 Bratislava v. z. Readis s. r. o., IČO: 51 654 067, so sídlom: Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov
--------------	--

(ďalej len navrhovateľ) podal dňa 27.03.2025 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení inžinierskej líniovej

stavby:	„Ľubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra“
v katastrálnom území:	Ľubotice; Prešov
na pozemkoch parcela číslo	KN-C 3060/2; 3060/1; 3059/2 k. ú. Ľubotice a KN-E 3-885/14; KN-C 14302/57; 14308/2; 14308/3 k. ú. Prešov

Stavba pozostáva z nasledujúcich stavebných objektov:

- SO.201 – Vodovod
- SO.220 – Kanalizácia splašková
- SO.221 – Kanalizácia dažďová

Stavebník preukázal vzťah k pozemkom parc. č. **KN-C 3060/2; 3060/1; 3059/2 k. ú. Ľubotice** výpisom z listu vlastníctva č. 1386. K pozemku parc. č. **KN-E 3-885/14 k. ú. Prešov** preukázal stavebník vzťah zmluvou o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 15.07.2025, uzatvorenou s každým vlastníkom samostatne. K pozemkom parc. č. **KN-C 14302/57; 14308/2; 14308/3 k. ú. Prešov** preukázal stavebník vzťah súhlasom vlastníka č. OM/549/2025 č. z. 2146/2025 zo dňa 04.04.2025.

Stavebník je povinný po správoplatnení rozhodnutia o umiestnení stavby majetkoprávne usporiadať všetky nehnuteľnosti, na ktorých sú umiestnené jednotlivé stavebné objekty. Ku stavebnému konaniu musí stavebník preukázať, že má k uvedeným pozemkom vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len ako „stavebný zákon“) v znení príslušných noviel.

Obec Ľubotice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, podľa § 119 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov a v súlade s určením príslušného stavebného úradu Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, Oddelenie štátnej stavebnej správy č. 10403/2025-15.1.2/24113 zo dňa 02.05.2025 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

„Ľubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra“

Inžinierska líniová stavba „Ľubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra“ bude realizovaná na pozemkoch podľa evidencie nehnuteľnosti **parc. č. KN-C 3060/2; 3060/1; 3059/2 k. ú. Ľubotice a KN-E 3-885/14; KN-C 14302/57; 14308/2; 14308/3 k. ú. Prešov**, ako je zakreslené v koordinačnej situácii stavby, ktorú vypracoval v mierke 1:1000 **Ing. Marián Pekarovič, VodoKap-SK, s. r. o., Jarková 28, 080 01 Prešov**.

Predmetom územného rozhodnutia výstavba rozvodov verejného technického vybavenia - vodovod, kanalizácia splašková a dažďová v navrhovanom obytnom súbore „RajPark“ v Ľuboticiach. Funkciou stavby je zabezpečenie rozvodu pitnej vody a odkanalizovanie navrhovanej zástavby obytného súboru.

SO.201 – vodovod

Technické riešenie zásobovania pitnou vodou navrhovaného OS pozostáva z výstavby vodovodného potrubia DN/ID 150 mm s napojením na jestvujúce vodovodné potrubie. V rámci výstavby vodovodu pre riešený OS je navrhnutá rozvádzacia vodovodná sieť pozostávajúca z potrubia „1“ s trasovaním po parcelách č. KN-C 3060/2; 3060/1; 3059/2 k. ú. Ľubotice a KN-E 3-885/14; KN-C 14302/57; 14308/2; 14308/3 k. ú. Prešov.

Celková dĺžka potrubia je 219,0 m a vybuduje sa z profilu DN/ID 150 mm. Na výstavbu sa využijú rúry z HDPE PE100 PN 10 podľa STN EN 12201. Trasa potrubí je navrhovaná v extraviláne obce Ľubotice a intraviláne mesta Prešov a bude vedená vo verejnom priestranstve po navrhovanej miestnej ceste. Bod napojenia na ul. Vihorlatská v Prešove.

Na trase potrubia budú osadené v požadovaných úsekoch hydranty, ktoré preberajú aj funkciu kalníkov a slúžia na odber vody na hasenie požiaru. Odvzdušnenie potrubia bude automatické cez aut. vzdušníky.

Každý bytový dom bude zásobovaný samostatnou vodovodnou prípojkou. Celkovo je v rámci tejto stavby navrhnutých 5 ks samostatných vodovodných prípojok. Napojenie jednotlivých prípojok na hlavné potrubie je navrhnuté pomocou elektrofúznych prípojkových navrtávacích sediel s uzáverom so zemnou zákopovou súpravou. Na trase prípojky bude vodomerná šachta vo vzdialenosti max. 10,0 m za bodom napojenia.

Výpočet potreby pitnej vody

Špecifická potreba vody je určená podľa Vyhlášky MŽP SR ô. 684 zo 14. 11.2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií. Pre vybavenosť bytov s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom sa uvažuje s potrebou $135 \text{ l} \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{d}^{-1}$

Výhľad: Počet obyvateľov: 450 bytových jednotiek x 4 osoby = 1 800 osôb

Priemerná denná potreba vody Q_p

Obytné pásmo: $1800 \text{ obyv.} \times 135 \text{ l} \cdot \text{ob}^{-1} \cdot \text{d}^{-1} = 243\,000 \text{ l} \cdot \text{d}^{-1} = 2,8125 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$

Maximálna denná potreba vody Q_m

$Q_m = Q_p \cdot k_d = 243\,000 \times 1,6 = 388\,800 \text{ l} \cdot \text{d}^{-1} = 4,50 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$

Maximálna hodinová potreba vody Q_h

$Q_h = Q_m \cdot k_h = 388\,800 \times 1,8 = 299\,840 \text{ l} \cdot \text{d}^{-1} = 8,10 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$

Vodný zdroj

Obytný súbor je plánované napojiť na verejný vodovod mesta Prešov potrubie DN/ID 150, ktorý je zásobovaný pitnou vodou z Prešovského SKV. Na základe vypočítanej maximálnej dennej potreby je potrebné zabezpečiť prítok vody pre OS min. $4,50 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$.

SO.220 – kanalizácia splašková

Odkanalizovanie obytného súboru „RAJPARK Ľubotice" je navrhnuté výstavbou delenej kanalizácie na odvedenie splaškových odpadových vôd. Rozsah splaškovej kanalizácie je daný bodom napojenia na jestvujúce potrubie kanalizácie a miestom pripravovanej zástavby bytových domov. Technické riešenie odkanalizovania je navrhnuté výstavbou delenej kanalizácie na odvedenie splaškových odpadových vôd do jestvujúcej verejnej splaškovej kanalizácie DN/ID 1200 a následne do ČOV Prešov.

Vzhľadom na konfiguráciu terénu a spádové pomery lokality je navrhnutá výstavba jednej stoky s napojením /vyústením/ na jestvujúce verejnú kanalizáciu mesta Prešov DN/ID 1200 mm. Bod napojenia na ul. Vihorlatská v Prešove.

Splaškovú stokovú sieť tvorí stoka, ktorá zabezpečí možnosť napojenia jednotlivých producentov splaškových vôd v obvode obytného súboru.

V rámci výstavby kanalizácie pre riešený obytný súbor je navrhnutá splašková stoková sieť pozostávajúca zo stoky „SK" s trasovaním po parcelách č. KN-C 14302/57, KN-E 3-885/14 k. ú. Prešov a KN-C 3060/1, 3059/2, 3060/2 k. ú. Ľubotice. Celková dĺžka stoky je 190,0 m a vybuduje sa z profilu DN/ID 300 mm. Na výstavbu sa využijú rúry z PVC podľa STN EN 1401. Napojenie na jestvujúcu kanalizáciu bude výstavbou vstupnej šachty. Trasu stoky navrhujeme v trase navrhovanej komunikácie obytného súboru a jestvujúcej ceste a je v súbehu s navrhovaným vodovodným potrubím obytného súboru.

V zmysle STN 75 6101 je profil kanalizačného potrubia navrhnutý DN/ID 300 mm v celom rozsahu stavby. Pre hĺbku uloženia platí podmienka, že kanalizačné potrubie je uložené pod niveletou ostatných podzemných vedení. Na trase kanalizačnej siete budú osadené lomové, spojovacie a vstupné kanalizačné šachty umiestnené v maximálnej vzdialenosti od seba 50 m.

Priame napojenie producentov odpadových vôd na stoku bude výlučne cez domové kanalizačné prípojky. Napojenie prípojok na stoky bude cez jednoduchú odbočku typu PJN osadenú na trase stoky.

Výpočet potreby vody

Špecifická potreba vody je určená podľa Vyhlášky MŽP SR č. 684 zo 14.11.2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií. Pre vybavenosť bytov s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom sa uvažuje s potrebou 135 l. os⁻¹.d⁻¹.

Výhľad: Počet obyvateľov: 450 bytových jednotiek x 4 osoby = 1 800 osôb

Priemerná denná potreba vody Q_p

Obytné pásmo: 1800 obyv. x 135 l. ob⁻¹.d⁻¹ = 243 000 l.d⁻¹ = 2,8125 l.s⁻¹

Maximálna denná potreba vody Q_m

$Q_m = Q_p \cdot k_d = 243\,000 \times 1,6 = 388\,800 \text{ l.d}^{-1} = 4,50 \text{ l.s}^{-1}$

Denná produkcia znečistenia podľa BSK₅ a NL

BSK₅ = 1800 obyv. x 0,060 kg.os⁻¹.deň⁻¹ = 108,00 kg.deň⁻¹

CHSK = 1800 obyv. x 0,120 kg.os⁻¹.deň⁻¹ = 216,00 kg.deň⁻¹

NL = 1800 obyv. x 0,055 kg.os⁻¹.deň⁻¹ = 99,00 kg.deň⁻¹

Výpočet prietoku splaškových vôd

Maximálny prietok

$\max Q_{sh} = Q_m \times k \times h_{\max} = 4,50 \text{ l.s}^{-1} \times 3,356 = 15,3102 \text{ l.s}^{-1}$

Minimálny prietok

$\min Q_{sh} = Q_m \times k \times h_{\min} = 4,50 \text{ l.s}^{-1} \times 0,6 = 2,70 \text{ l.s}^{-1}$

Potrubia delenej kanalizačnej siete sú v zmysle STN 736701 navrhnuté na dvojnásobný minimálny prietok, t.j. $2x \max Q_{sh}$, t.j. $2x 15,31 = 30,62 \text{ l.s}^{-1}$.

SO.221 – kanalizácia dažďová

Odvedenie dažďových vôd z komunikácie a parkoviska plánovaného obytného súboru je navrhnuté systémom dažďovej kanalizácie. Technické riešenie odvedenia povrchových dažďových vôd je navrhnuté výstavbou delenej kanalizácie na odvedenie dažďovej vody do jestvujúcej kanalizácie.

Vzhľadom na konfiguráciu terénu a spádové pomery lokality navrhujeme výstavbu jednej skoky s napojením /vyústením/ do navrhovanej splaškovej stoky DN/ID 300 a následne s odtokom do jestvujúcej verejnej kanalizácie mesta Prešov DN/ID 1200 mm. Bod napojenia na ul. Vihorlatská v Prešove.

Dažďovú stokovú sieť tvorí stoka, ktorá zabezpečí možnosť napojenia jednotlivých navrhovaných uličných vpustov v obvode OS. V rámci výstavby kanalizácie pre riešený obytný súbor navrhujeme dažďovú stokovú sieť pozostávajúcu zo stoky „DK“ s trasovaním po parcele č. KN-C 3059/2 k. ú. Ľubotice.

Celková dĺžka stoky je 120,0 m a vybuduje sa z profilu DN/ID 250 mm. Na výstavbu sa využijú rúry z PVC podľa STN EN 1401.

Trasa stoky je navrhnutá pozdĺž trasy navrhovanej komunikácie plánovaného obytného súboru. Voda do potrubia nateká cez uličné vpusty s prípojkami. V zmysle STN 75 6101 je profil kanalizačného potrubia navrhnutý DN 250 mm. Na trase kanalizačnej siete budú osadené lomové, spojovacie a vstupné kanalizačné šachty umiestnené v maximálnej vzdialenosti od seba 50 m.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa umiestni v intraviláne obce Ľubotice a mesta Prešov v súlade s príslušnými územnými plánmi v zmysle stanoviska obce Ľubotice č. 5335/2024 zo dňa 04.11.2024 a v zmysle stanoviska mesta Prešov, Odbor hlavného architekta č. OHA/2601/2025 zo dňa 28.01.2025.
2. Projekt pre územné rozhodnutie spracoval **Ing. Marián Pekarovič, VodoKap-SK, s. r. o., Jarková 28, 080 01 Prešov**, v súlade s § 46 stavebného zákona, projektant zodpovedá za správnosť úplnosť a realizovateľnosť projektovej dokumentácie.
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2024/069816-002 zo dňa 28.11.2024:
 - „Pre napojenie predmetnej IBV na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je potrebný súhlas vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.“
4. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2024/070123-003 zo dňa 30.10.2024:
 - „V prípade 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.
 - 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.

- *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:*
 - a) *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,*
 - b) *ochranu kmeňa pred mechanickým poškodením debnením do výšky min 2 m bez poškodenia stromu a nesmie sa umiestniť bezprostredne na koreňové nábehy,*
 - c) *ochranu koruny vyviazaním konárov, bez orezu konárov.“*
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2024/070258-002 zo dňa 21.11.2024:
- *„Spôsob nakladania s odpadom vznikajúcim počas výstavby musí byť v súlade so zákonom o odpadoch, vyhláškou MŽP SRT č. 344/2022 Z. z., o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácii a 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:*
 - a) *zabezpečiť ich selektívne zhromažďovanie postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom tak, aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia.*
 - b) *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.*
 - c) *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.,*
 - *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).*
 - *pocas 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.“*
6. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení spoločnosti O.S.V.O comp a. s., č. 115/11/2024/KG zo dňa 14.11.2024:
- *„V prípade kolízie stavby s vedeniami a zariadeniami verejného osvetlenia koordinovať práce so správcom verejného osvetlenia na základe samostatnej objednávky a na náklady stavebníka, ktorý práce vyvolal. Jestvujúce káblové vedenia pod budúcimi spevnenými plochami uložiť do káblových žľabov.*
 - *Pred zahájením zemných prác v blízkosti vedení požadujeme vytýčiť siete verejného osvetlenia na základe samostatnej objednávky. O vytýčenie sietí verejného osvetlenia je potrebné požiadať (Karol Goryl, 0903 608 304).“*

7. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení spoločnosti VVS a. s., č. 136371/2024/O zo dňa 09.12.2024:
- „S rozšírením verejného vodovodu pre novú lokalitu v tomto čase plánovanou výstavbou 4 BD a jedného objektu služieb súhlasíme s navrhovaným riešením napojenia na rozvážacie potrubie verejného vodovodu PVC DN150mm, trasované na ul. Vihorlatská.
 - Trasovanie navrhovaných rozšírení verejného vodovodu a kanalizácie žiadame situovať na verejných priestranstvách spolu s ich pásmami ochrany (zelený pás, chodník, miestna komunikácia) a verejný vodovod navrhnuť tak, aby bolo možné jeho budúce zokruhovanie pre výhľadové lokality pre zabezpečenie plynulej distribúcie pitnej vody.
 - Na trase navrhovaného verejného vodovodu žiadame situovať vodomernú šachtu so spotrebiskovým vodomermom VVS, a. s.,
 - S rozšírením jednotnej a delenej verejnej kanalizácie súhlasíme s bodom zaústenia do jednotnej verejnej kanalizácie ŽB DN 1200mm.
 - Navrhovanú stoku „DK“ dažďovej kanalizácie naša spoločnosť VVS, a. s., neprevezme do svojej prevádzky.
 - Žiadame nesituovať prípadné parkovacie státi, ani stojiská pre odpadové nádoby v miestach trasy verejného vodovodu a kanalizácie, objektov a zariadení verejného vodovodu a kanalizácie slúžiacich na ich nepretržitú prevádzku a pravidelnú údržbu (hydranty, uzávery, armatúrne šachty, kanalizačné šachty a pod.) Akékoľvek obmedzenie prístupu k vyššie uvedeným objektom a zariadeniam môže mať zásadný negatívny vplyv na zabezpečenie plynulej distribúcie pitnej vody k spotrebiteľom, prípadne odvedenie odpadových vôd od producentov. Uvedená požiadavka je v súlade s ustanoveniami zákona č. 442/2002 Z. z. v zmysle § 19, ods. 5. V zmysle interného usmernenia U-2-2013-ÚPVaK požadujeme vylúčiť parkovacie miesta v priestore, kde sa nachádza naša šachta, či už kontrolná, revízná, vstupná, armatúrna, prípadne vodomerná. Vylúčenie parkovacieho miesta žiadame tak, aby bol kedykoľvek možný prístup k takejto šachte
 - Žiadame v DÚR ako aj v DSP zakresliť ochranné pásma navrhovaných potrubí verejného vodovodu a kanalizácie, ktoré sú navrhované v nezastavanej časti obce, ktorá môže byť v budúcnosti zastavanou.
 - Podľa znenia zákona § 442/2002 Z. z. § 19. ods. 2 novelizovaného od 1. 1.2022. mimo súvisle zastavané územia alebo územia určené na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti: a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane. b) 3.0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
 - V zastavanom území požadujeme dodržať technické požiadavky podľa technickej normy - STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia.
 - Ešte pred vydaním územného rozhodnutia je potrebné určiť budúceho vlastníka navrhovaného verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. V zmysle § 3 Zákona č. 442/2002 Zb. z. môže byť vlastníkom verejného vodovodu alebo kanalizácie z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejného vodovodu/kanalizácie zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu/kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva. Informácie o prevode vlastníctva vodovodu/kanalizácie do majetku VVS, a. s. Košice je potrebné prejednať so zástupcom našej spoločnosti Ing. Kurillovou č.tel 051/7572480, marcela.kurillova@vodarne.eu

- *Upozorňujeme Investora, že rozšírenie verejného vodovodu a kanalizácie je potrebné riešiť ako vodnú stavbu.*
 - *Na pozemky, po ktorých je projektovaný verejný vodovod a verejná kanalizácia bude potrebné zriadiť vecné bremeno na prístup k verejnému vodovodu a kanalizácii prospech majiteľa-prevádzkovateľa verejného vodovodu a kanalizácie.*
 - *Pri súbehu a križovaní navrhovaných IS dodržať ich vzájomné priestorové usporiadanie v súlade s STN 73 6095.*
 - *Fakturačné vodomerné šachty a revízne kanalizačné šachty vo vzťahu k našej spoločnosti žiadame situovať vo vzdialenosti max. 10 m od miesta napojenia prípojky na verejný vodovod, resp. kanalizáciu a maximálne 1,0 m za hranicou nehnuteľnosti.*
 - *Žiadame navrhovať (podzemné) hydranty výlučne s prevádzkovou funkciou odkalenia a odvzdušnenia potrubia, nie na priame hasenie požiaru. Pre odber vody na plnenie hasičskej techniky je možné navrhnuť odberné miesto, ktoré bude vyhovovať tak z hľadiska tlakových pomerov, ako aj požadovaného množstva vody.*
 - *Pri realizácii daného rozšírenia verejného vodovodu a verejnej kanalizácie žiadame používať len produkty nami certifikovaných materiálov a výrobkov. Zoznam certifikovaných produktov (vodarne.eu).*
 - *Keďže priložené zakreslenie sietí má výlučne informatívny charakter, požadujeme už vo fáze pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie požiadať na základe objednávky o ich presné vytyčenie prevádzkovateľa – VVS, a. s., závod Prešov, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov, Zákaznícke centrum, tel. č. 051/7572 777.“*
8. *Stavebník doložil zmluvu o uzavretí budúcej darovacej zmluvy č. 1313/2025/DZ/PO/ZML zo dňa 15.05.2025, ktorej predmetom je budúce darovanie stavebných objektov – verejný vodovod resp. verejnú kanalizáciu so spoločnosťou VVS a. s..*
9. *Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Mesta Prešov, uvedené v stanovisku č. OM/549/2025 č. z. 2146/2025 zo dňa 04.04.2025:*
- *„Stavebník, resp. investor, je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác vopred písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu,*
 - *stanovené Odborom hlavného architekta pri Mestskom úrade v Prešove (ďalej len „MsÚ Prešov“), č. z. OHA/2601/2025 zo dňa 28.1.2024,*
 - *stanovené Odborom dopravy pri MsÚ Prešov,*
 - *stanovené správcom cesty,*
 - *stanovené dotknutými orgánmi štátnej správy a orgánmi územnej samosprávy,*
 - *mesto Prešov uzatvorilo so spoločnosťou Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 8/25 na uloženie vodovodnej a splaškovej kanalizačnej prípojky,*
 - *následne, na základe porealizačného zamerania, je žiadateľ povinný uzatvoriť s mestom Prešov zmluvu o zriadení vecného bremena na uloženie predmetných inžinierskych sietí spoločne s priloženým geometrickým plánom, potrebným pre zápis do katastra nehnuteľností,*
 - *platnosť tohto stanoviska je obmedzená na obdobie 12 mesiacov od jeho vydania“.*
10. *Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Mesta Prešov, Odbor životného prostredia, č. OŽP/2847/10053/2025 zo dňa 05.03.2025:*
- *„V zmysle Základnej stratégie adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území mesta Prešov, ktorej hlavným cieľom je zmiernenie negatívnych dopadov zmeny klímy, je nevyhnutné zadržiavať dažďovú vodu v území a udržať/zvýšiť retenčnú kapacitu územia, preto:*
 - a) *žiadame zadržiavať dažďové vody v danom území v čo najvyššej možnej miere a následne prehodnotiť dimenziu navrhovanej dažďovej kanalizácie.*
 - *Počas realizácie stavebnej činnosti ste povinní postupovať:*
 - a) *podľa čl. 5 Ochrana verejnej zelene a jej užívanie ods. 9 a 10 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 2/2024 o správe, údržbe a ochrane verejnej zelene na území mesta Prešov;*

- v zmysle STN 83 7010 a Arboristického štandardu č. 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti a zabezpečiť ochranu existujúcich drevín. Pri realizácii stavby nesmie dôjsť k poškodeniu drevín a ich koreňového systému. V súlade snormou STN 83 7010:
 - a) nesmie byť výkop vedený bližšie ako 2,5 m od bázy kmeňa, pričom sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm, tenšie korene sa môžu prerušiť jedine hladkým rezom, pričom rezné rany sa zahľadia a ošetrí,
 - b) je potrebné zabezpečiť stromy pred mechanickým poškodením kmeňa a konárov dreveným debnením, ktoré je potrebné umiestniť vo vzdialenosti 1,5m od kmeňov stromov.
 - c) neskladovať a nenahrňat zeminu na bázu kmeňa stromu,
 - d) v priemete koruny stromu neskladovať ťažké stavebné materiály a neparkovať stavebné mechanizmy,
 - e) neodkrývať nad mieru nevyhnutne potrebnú koreňový systém drevín.
 - Pred realizáciou výkopovej činnosti je potrebné podať Žiadosť o povolenie na výkopové práce vo verejnej zeleni na Odbore životného prostredia Mestského úradu v Prešove, ktorá je k dispozícii na webovej stránke mesta.
 - Po ukončení stavebnej činnosti zabezpečiť odstránenie všetkého stavebného odpadu a rozkopávku žiadame uviesť do pôvodného stavu zasypaním biologicky činnnej zeminy a jej zhutnením s výsevom trávneho osiva. V prípade poklesu terénu je potrebné je potrebné jeho vyrovnanie dosypaním zeminy po dobu min. 3 rokov od realizácie rozkopávky, v prípade nevyklíčenia trávneho osiva, je potrebné ho dosiať.
 - V riešenom území je existujúce verejné osvetlenie, a preto žiadame odkonzultovať Vami navrhované aktivity so správcom verejného osvetlenia mesta Prešov – IL Prešov spol. s. r. o.,“
11. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení spoločnosti VSD a. s., č. 29509/2024 zo dňa 13.11.2024:
- „Pred začatím temných prác, si v prípade potreby objednajte vytýčenie káblov a to prostredníctvom nášho eshopu na www.vsdeshop.sk.
 - V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.
 - Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.
 - Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.
 - Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a. s., žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenia vedenia.
 - Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: 055/610 2923.
 - Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN a VN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, vozovka, voľný terén) je potrebné na náklady stavebníka doplniť podľa potreby ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52 a 73 6005.“
12. Pred začatím akýchkoľvek stavebných prác je navrhovateľ povinný zaistiť si u príslušných správcov sietí technického vybavenia územia ich priebeh, aby nedošlo k ich poškodeniu. Tieto siete je potrebné počas vykonávania prác náležite chrániť, v súlade s pokynmi správcu pred poškodením.
13. Navrhovateľ je povinný dodržať ochranné pásma všetkých inžinierskych sietí prechádzajúce pozemkom, resp. v bezprostrednej blízkosti stavebného pozemku. Ak je to nevyhnuté je potrebné uskutočniť prekládku týchto vedení a to podľa požiadaviek správcov týchto sietí.
14. Podzemné energetické, telekomunikačné, vodovodné a kanalizačné vedenie, ktorého poškodenie môže ohroziť bezpečnosť ľudí pri vykonávaní zemných prác alebo ktoré môže ohroziť zemné práce, je potrebné vhodne zabezpečiť pred poškodením.

15. Po ukončení výstavby umiestňovanej stavby, pozemky dotknuté výstavbou je potrebné riadne upraviť. Terén je potrebné upraviť tak, aby sa nezmenili odtokové pomery v území a teda aby dažďové vody nezatekali na susedné pozemky a stavby.
16. Počas realizácie umiestňovanej stavby je navrhovateľ povinný zabezpečiť také opatrenia, aby nedošlo ku spôsobeniu škôd na vedľajších nehnuteľnostiach.
17. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať navrhovateľ na vlastné náklady.
18. Navrhovateľ je povinný zemné práce realizovať v súlade s § 48 ods. 3 stavebného zákona a v súlade s § 22 vyhlášky MŽP SR 532/2002 Z. z.
19. Stavenisko je navrhovateľ povinný riešiť v zmysle § 43i stavebného zákona a v zmysle § 12 vyhl. MŽP SR 532/2002 Z. z. Stavenisko je potrebné počas realizácie stavby zabezpečiť a tak zabrániť vstupu nepovoleným osobám na stavenisko.
20. Navrhovateľ je povinný potvrdiť si právoplatnosť územného rozhodnutia na Obci Ľubotice a to po uplynutí 15-dňovej lehoty, určenej na možnosť odvolania sa.
21. Navrhovateľ je povinný požiadať Okresný úrad Prešov odbor starostlivosti o ŽP o vydanie stavebného povolenia na súbor stavieb s názvom „**Ľubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra**“ v rozsahu stavebných objektov SO.201 – Vodovod; SO.220 – Kanalizácia splašková; SO.221 – Kanalizácia dažďová

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 36 ods. 3 stavebného zákona koncentračnú zásadu. Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí územného konania a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona tri roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Odôvodnenie

Navrhovateľ – **spoločnosť Melipen s. r. o., IČO: 52 949 648, so sídlom: Račianske mýto 1/D 831 02 Bratislava v. z. Readis s. r. o., IČO: 51 654 067, so sídlom: Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov** (ďalej v texte len ako „navrhovateľ“) podal dňa 27.03.2025 na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Ľubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra**“, ktorá sa navrhuje umiestniť v obci Ľubotice, na pozemkoch **parc. č. KN-C 3060/2; 3060/1; 3059/2 k. ú. Ľubotice a KN-E 3-885/14; KN-C 14302/57; 14308/2; 14308/3**. Stavba pozostáva z nasledovných stavebných objektov:

- SO.201 – Vodovod
- SO.220 – Kanalizácia splašková
- SO. 221 – Kanalizácia dažďová

Obec Ľubotice – stavebný úrad oznámil podľa § 36 stavebného zákona začatie územného konania formou verejnej vyhlášky č. SÚ/135/4304/2025-Ar/79 zo dňa 14.05.2025 všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 18.06.2025 o 09:00 vykonal ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

Stavebník v súlade s bodom 1. vyjadrenia spoločnosti VVS a. s., č. 112138/2024/O zo dňa 12.09.2024 doložil zmluvu o uzavretí budúcej darovacej zmluvy č. 1313/2025/DZ/PO/ZML zo dňa 15.05.2025 v ktorej sa zaväzuje previesť verejný vodovod a verejnú kanalizáciu na budúceho obdarovaného spoločnosť Východoslovenská vodárenská spoločnosť a. s..

K stavbe sa kladne bez osobitných podmienok vyjadrili: SPRAVBYTKOMFORT, a. s., Prešov vo vyjadrení č. 1072/EM/2025 zo dňa 15.05.2025; Mesto Prešov, Odbor dopravy vo vyjadrení č. OD/3307/2025 zo dňa 10.02.2025; SPP a. s., vo vyjadrení č. TD/NS/0783/2024/Uh zo dňa 18.10.2024; Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2024/069953-002 zo dňa 24.10.2024; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove v stanovisku č. ORHZ-PO1-2025/000682-008 zo dňa 22.08.2025; Slovak Telekom, a. s., a DIGI SLOVAKIA, s. r. o., vo vyjadrení č. 6612428991 zo dňa 16.10.2024.

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 36 ods. 3 stavebného zákona koncentračnú zásadu. Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí územného konania a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Stavebník doložil doklad o úhrade správneho poplatku v súlade s položkou 59 ods. a) č. 2. zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch. Stavebník uhradil správny poplatok do pokladne obce Ľubotice dňa 26.03.2025 doklad č. P2/P/140/2025.

Poučenie:

V súlade s ustanovením § 42 ods. 2) stavebného zákona toto územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby sa oznámi verejnou vyhláškou. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní na úradnej tabuli zverejnením na webovom sídle. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Odvolyvanie je potrebné v súlade s ustanovením § 54 ods. 1) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať na obec Ľubotice, Čsl. letcov 2, 080 06 Ľubotice, správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal.

V súlade s § 54 ods. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní je potrebné odvolanie podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia územného rozhodnutia.

Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

Mgr. Nicole Rubisová
starostka obce

Úradný záznam:

V súlade s § 36 ods. 4 stavebného zákona bude toto rozhodnutie doručené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia 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 obce. 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.

Úradný záznam Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „**Lubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra**“ bola vyvesená na úradnej tabuli obce a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli obce.

Dňa.....

.....
Pečiatka a podpis

Úradný záznam Verejná vyhláška ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „**Lubotice – Obytný súbor „RAJPARK“ Technická infraštruktúra**“ bola zvesená z úradnej tabule obce a elektronickej úradnej tabule obce.

Dňa.....

.....
Pečiatka a podpis

Dotknuté orgány:

1. Mesto Prešov – odbor mestského majetku
2. Mesto Prešov – odbor hlavného architekta mesta
3. Mesto Prešov – odbor dopravy
4. Mesto Prešov – odbor životného prostredia
5. Dopravný podnik mesta Prešov, a. s., Bardejovská 7, 080 06 Lubotice
6. SPRAVBYTKOMFORT, a. s., Volgogradská 88, 080 01 Prešov
7. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov
10. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
11. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
12. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice – Sever
13. SPP Distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
14. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62, Bratislava
15. Orange Slovensko a. s., Metodova 8, 821 05 Bratislava-Ružinov
16. Slovanet, IČO 35954612, Werferova 3, 040 01 Košice-Staré Mesto
17. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., IČO 35971967, Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
18. CondorNet, s.r.o., IČO 36444413, Kováčska 1, 080 01 Prešov
19. CETIN Networks, s. r. o., Pribinova 40, 811 09 Bratislava
20. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
21. O.S.V.O. comp, a. s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov

CO/ Obec Lubotice – Stavebný úrad – pre spis