



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 <sup>2</sup>
1.02	kúpeľňa	5,08 m <sup>2</sup>
1.03	spálňa	12,45 m <sup>2</sup>
1.04	chodba	4,96 m <sup>2</sup>
1.05	obývacia hala	28,05 m <sup>2</sup>
Spolu plocha dvojizbového bytu		59,8 m <sup>2</sup>

BYT B.12

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

BYT B.13

1.11	vstupná chodba	9,23 m <sup>2</sup>
1.12	kúpeľňa	5,12 m <sup>2</sup>
1.13	spálňa	12,54 m <sup>2</sup>
1.14	chodba	4,96 m <sup>2</sup>
1.15	obývacia izba + KK	27,84 m <sup>2</sup>
Spolu plocha dvojizbového bytu		59,69m <sup>2</sup>

SPOLOČNÉ PRIESTORY

1.16	vstup 01	7,76 m <sup>2</sup>
1.17	schodisko 01	6,67 m <sup>2</sup>
1.18	vstup 02	7,76 m <sup>2</sup>
1.19	schodisko 02	6,67 m <sup>2</sup>
1.20	vstup 03	7,76 m <sup>2</sup>
1.21	schodisko 03	6,67 m <sup>2</sup>
Spolu		43,3 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
2.02	detská izba	13,10 m <sup>2</sup>
2.03	spálňa	16,32 m <sup>2</sup>
2.04	kúpeľňa	5,25 m <sup>2</sup>
2.05	obývacia izba + KK	26,68 m <sup>2</sup>
2.06	balkón	15,40 m <sup>2</sup>
Spolu plocha trojizbového bytu		70,15m <sup>2</sup>

## BYT B.22

2.07	chodba	4,28 m <sup>2</sup>
2.08	kúpeľňa	5,46 m <sup>2</sup>
2.09	spáľňa	13,08 m <sup>2</sup>
2.10	obývacia izba + KK	32,97 m <sup>2</sup>
2.11	balkón	7,79 m <sup>2</sup>
	Spolu plocha dvojizbového bytu	55,79 m <sup>2</sup>

## BYT B.23

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

## BYT B.24

2.18	chodba	4,28 m <sup>2</sup>
2.19	kúpeľňa	5,46 m <sup>2</sup>
2.20	spáľňa	13,09 m <sup>2</sup>
2.21	obývacia izba + KK	32,97 m <sup>2</sup>
2.22	balkón	7,51 m <sup>2</sup>
	Spolu plocha dvojizbového bytu	55,80 m <sup>2</sup>

## BYT B.25

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

## BYT B.26

2.29	vstupná chodba	5,22 m <sup>2</sup>
2.31	spáľňa	15,52 m <sup>2</sup>
2.30	kúpeľňa	5,51 m <sup>2</sup>
2.32	obývacia izba + KK	29,65 m <sup>2</sup>
2.33	balkón	7,89 m <sup>2</sup>
	Spolu plocha dvojizbového bytu	55,90 m <sup>2</sup>

## SPOLOČNÉ PRIESTORY

2.34	vstup 01	4,77 m <sup>2</sup>
2.35	schodisko 01	6,67 m <sup>2</sup>
2.36	vstup 02	4,77 m <sup>2</sup>
2.37	schodisko 02	6,67 m <sup>2</sup>
2.38	vstup 03	4,77 m <sup>2</sup>
2.39	schodisko 03	6,67 m <sup>2</sup>
	Spolu	34,3 m <sup>2</sup>

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

#### SPOLOČNÉ PRIESTORY

3.01	chodba 1	7,21 m <sup>2</sup>
3.02	A.30 spoločný priestor	21,75 m <sup>2</sup>
3.03	chodba kobiek	3,45 m <sup>2</sup>
3.04	kobka B.22	2,02 m <sup>2</sup>
3.05	kobka B.21	2,02 m <sup>2</sup>
3.06	kobka B.11	1,89 m <sup>2</sup>
3.07	A.31 spoločný priestor	14,94 m <sup>2</sup>
3.08	T.3.01 technická miestnosť	5,46 m <sup>2</sup>
Spolu		58,74 m <sup>2</sup>

#### SPOLOČNÉ PRIESTORY

3.09	chodba 2	7,21 m <sup>2</sup>
3.10	A.32 spoločný priestor	21,75 m <sup>2</sup>
3.11	chodba kobiek	3,45 m <sup>2</sup>
3.12	kobka B.23	2,02 m <sup>2</sup>
3.13	kobka B.24	2,02 m <sup>2</sup>
3.14	kobka B.12	1,89 m <sup>2</sup>
3.15	A.33 spoločný priestor	14,94 m <sup>2</sup>
3.16	T.3.02 technická miestnosť	5,46 m <sup>2</sup>
Spolu		58,74 m <sup>2</sup>

#### SPOLOČNÉ PRIESTORY

3.17	chodba 3	7,21 m <sup>2</sup>
3.18	A.34 spoločný priestor	22,08 m <sup>2</sup>
3.19	chodba kobiek	3,52 m <sup>2</sup>
3.20	kobka B.13	2,02 m <sup>2</sup>
3.21	kobka B.25	2,02 m <sup>2</sup>
3.22	kobka B.16	2,02 m <sup>2</sup>
3.23	A.35 spoločný priestor	15,15 m <sup>2</sup>
3.24	T.3.03 technická miestnosť	5,46 m <sup>2</sup>
Spolu		59,48 m <sup>2</sup>

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

#### Zdroj tepla

Ako zdroj tepla pre vykurovanie a ohrev teplej vody navrhujeme strojovňu - technickú miestnosť s elektrickým tepelným čerpadlom vzduch/voda v splitovom prevedení (vnútorná a vonkajšia jednotka prepojené pred izolovaným chladivovým potrubím). Strojovňa je umiestnená na ustúpenom podlaží. V strojovni bude umiestnená vnútorná jednotka tepelného čerpadla - hydrobox. V exteriéri bude umiestnená vonkajšia jednotka TČ na vyvýšenom základe. Tepelné čerpadlo - invertorové - široká modulácia tepelného výkonu, bez tvorby emisným látok na lokálnej úrovni.

#### Systém vykurovania

Navrhujeme systém teplovodného podlahového vykurovania, nízkotlaký, s núteným obehom, teplotný spád 35/25°C. V každom byte sa bude nachádzať podomietková skrinka pre

rozdeľovač/zberač (R/Z) podlahového vykurovania. Z R/Z budú vedené rúrky podlahového vykurovania do jednotlivých miestností - okruhov. Vykurovací systém je nutné hydraulicky vyregulovať. Každý byt bude zabezpečený meraním spotrebovaného tepla na vykurovanie a spotrebu OPV.

#### Rozvod potrubia

Z technickej miestnosti povedie rozvod pod stropom ku jednotlivým stúpačkám. Z jednotlivých stúpacích potrubí budú realizované na každom podlaží odbočky, vedené v podlahách k jednotlivých skrinkám podlahového vykurovania.

#### Popis technického riešenia - SO.01.1, SO.01.2, SO.01.3 - časť ELI:

Elektroinštalácia v objekte, bude urobená káblami CYKY patričného prierezu spotrebným množstvom žíl. Káble, budú uložené pod omietkou, v podhl'adoch a v podlahe v rúrkach.

Káble umiestnené v únikových trasách, budú N2XH bezdymové. Únikové cesty, budú osvetlené doplnkovým osvetlením, svietidlami núdzového osvetlenia s vlastným zdrojom a piktogramom, naznačujúcim smer úniku. Únikové cesty, budú odvetrávané prirodzeným aj núteným vetraním. Ostatné svietidla, budú typové s LED technológiou.

Ovládacie prvky osadiť od výšky 1.3m od podlahy. Zásuvky podľa potreby 0,2m, 0,9m a 1,2m od podlahy. Rozvádzače osadené ističmi, prúdovými chráničmi a zvodičom prepätia, umiestniť k vstupom do každého bytu do výšky spodná hrana 1,5m.

Vykurovanie objektu, bude zabezpečené z technickej miestnosti s tepelným čerpadlom vybaveným pomocným elektrickým dohrevom.

Objekt, bude chránený pred atmosférickými poruchami bleskozvodom.

Uzemnenie sa uloží do základových pásov z ktorých pomocou vodiča FeZn 1 O sa vyvedie do železobetónového skeletu na strechu, do rozvádzača RE a do kotolne. Z nej sa potom urobí ochrana pospojovaním potrebných zariadení kotolne.

Vnútornú ochranu pred prepätím zabezpečí zvodič prepätia triedy „B+C“.

V kúpeľniach sa pomocou vodiča CYA 2,5 uzemia potrubia z najbližšej zásuvky.

Bezpečnosť práce a ochrana zdravia:

Ochrana a bezpečnosť pri práci sa zabezpečí:

- dodržiavaním bezpečnostných predpisov pri práci na elektrických zariadeniach v zmysle platných predpisov a noriem STN

Pred uvedením el. zariadení do prevádzky sa musí vykonať na elektroinštalácii a NN el. prípojke východisková odborná prehliadka a skúška v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č.508/2009 Zb., STN 331500 a STN 33 2000-6. Montáž, opravu a údržbu el. zariadenia môžu vykonávať len osoby s predpísanou kvalifikáciou aj to iba vo vypnutom bežnom stave. Užívateľ je povinný udržiavať stav el. zariadenia podľa príslušných noriem a predpisov, sledovať správny chod meracieho zariadenia a nahlásiť každú poruchu na VSD a.s.( č.t.-0850123333).

#### Ostatné energie

V návrhu sa uvažuje s tepelným čerpadlom a centrálnou rekuperačnou jednotkou.

#### Vonkajšie osvetlenie

Osvetlenie vonkajších priestorov je navrhované z vlastného objektu, inštalované bude vnútroareálové osvetlenie, osvetlenie parkoviska a osvetlenie fasády objektu.

#### Slaboprúdové rozvody

Dátové rozvody zrealizovať káblom FTP Cat.5E a televízne rozvody káblom koaxiál 75 O. Slaboprúdové rozvody je potrebné ukončiť v technickom priestore - konkrétne miesto určí investor (tak aby sa tam v budúcnosti dal umiestniť RACK v ktorom budú aktívne prvky -

switch, zlučovač atď). Je potrebné ešte doplniť silovú zásuvku 230V z najbližšieho okruhu. Jednotlivé priestory je potrebné pöprepáť k bodu napojenia - dátové rozvody k bodu napojenia internetu „provider“ (anténa, kábel, optika atď.) a televízne na fasádu objektu tak aby sa tam dala v budúcnosti pripojiť anténa na DVB-T - digitálne terestriálne vysielanie (respektíve SAT) - vid' projekt elektroinštalácií v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

#### Riešenie dopravy (PARKOVANIE + SPEVNENÉ PLOCHY)

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. Priečny sklon spevnenej plochy bude 2% a výškové osadenie spevnenej plochy vrátane parkovacích miest bude navrhnuté v závislosti od výškového osadenia radového rodinného domu.

Pre navrhovaný rozsah je riešený prevádzkový súbor - PS.01 - Závora. Jednotlivé zariadenia sú definované parametrami v príslušných dieloch špecialistov.

Súčasťou tejto projektovej dokumentácie je aj výpočet potrebného počtu odstavných stojísk.

Počet navrhovaných odstavných a parkovacích miest podľa STN 73 6110/ Z2 Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 2, tabuľka 20:

6 bytov s výmerou do 60 m<sup>2</sup>: 1 odstavné stojisko / 1 byt,

3 byty s výmerou od 60 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup>: 1,5 odstavné stojisko / 1 byt,

spolu:  $6+4,5 = 10,5$   $N = 1,1 \times 10,5 = 11,55$  - po zaokrúhlení 12

Záver: Celkovo je teda potrebných pre navrhovanú zástavbu 12 odstavných stojísk. Celkovo sa navrhuje 12 odstavných stojísk. To znamená, navrhovaný počet parkovacích miest spĺňa požiadavky normy.

Na základe priestorových možností riešeného pozemku bude navrhovaných 12 kolmých parkovacích miest. Kolmé parkovacie miesta majú šírku 2,5 m a dĺžku 5,0 m.

Navrhované skladby

#### Konštrukčné vrstvy spevnenej plochy:

dlažba semmelrock - citytop 20*20 (so škárami 35 mm)	80 mm
pieskové lôžko fr. 4-8 mm	40 mm
zeolit - opatrenie na zachytávanie plávajúcich látok	30 mm
štrkodrva ŠD	200 mm
štrkodrva fr. 0-32 ŠD	150 mm
<b>spolu</b>	<b>500 mm</b>

#### Konštrukcia parkovacích miest:

dlažba semmelrock - ekogrecn 20*20 (so škárami 35 mm)	80 mm
pieskové lôžko fr. 4-8 mm	40 mm
zeolit - opatrenie na zachytávanie plávajúcich látok	30 mm
štrkodrva ŠD	200 mm
štrkodrva fr. 0-32 ŠD	150 mm
<b>spolu</b>	<b>500 mm</b>

Ohraničenie parkovacích miest a spevnenej plochy zo strany zelene bude vyvýšeným cestným obrubníkom ABO 2-15. Vjazd zo strany cesty 1/68 bude ohraničený nábehovým obrubníkom.

### Odvodnenie

Povrchové odvodnenie spevnenej plochy a parkovacích miest bude zabezpečené pomocou 2 % priečného sklonu a keďže je navrhnutá dlažba medzi ktorou sú škáry, voda bude vsakovať do podlažia a bude prečistená vrstvou zeolitu.

Vody pochádzajúce z atmosferických zrážok a zachytávané povrchmi parkovísk a spevnených pozemných komunikácií (cesta, chodník) budú gravitačne odtekať do ich spodných makadamových podkladných vrstiev, ktoré budú plniť funkciu retardácie vody so súbežným vsakom do hlbšieho podzemia. Úžitkový obsah vzduchových medzier týchto podkladných vrstiev je potrebný min. 4 m<sup>3</sup>

### 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 ZTI 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.

Atmosférické vody spadnuté na spevnené plochy budú presakovať do makadamových podkladných vrstiev ktoré budú plniť funkciu retardácie vody so súbežným vsakom do hlbšieho podzemia, kde úžitkový objem vzduchových medzier medzi kameňmi musí mať objem aspoň  $0,035 \times 283 = 9,9 \text{ m}^3$ . Lapač ropných látok sa nepožaduje.

### SO 07 – Oplotenie, oporné múry

Okolo predmetnej parcely sa nachádza jestvujúce oplotenie, zo strany od ulice je navrhovaná závera pre vstup a vjazd do areálu.

Sadové a terénne úpravy sú riešené pomocou železobetónových monolitických oporných múrov, ktoré sú podkladnou konštrukciou pre budúce oplotenie a zároveň svahovo oddeľujú jednotlivé výškové usporiadanie záhrad. Podrobné riešenie bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Presné dimenzie budú výsledkom statického výpočtu v rámci realizačného projektu statiky!

### Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Vyhotovenie a umiestnenie stavby musí byť v súlade a za dodržania adekvátnych podmienok uvedených v územnom rozhodnutí vydanom Mestom Prešov pod č. SÚ/6451/33702/2025-Ph zo dňa 31.03.2025.
2. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby v zmysle ustanovenia § 75 stavebného zákona osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.

3. Výstavbu rodinného domu bude uskutočňovať stavebník sám pre seba svojpomocou
4. Osobu vykonávajúcu stavebný dozor na stavbe bude vykonávať **Maroš Zeleňák**, ktorý má potrebnú odbornú kvalifikáciu. Stavebný dozor sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie strojov a zariadení a sleduje vedenie stavebného denníka podľa §46d stavebného zákona. Taktiež spolu zodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočňovanie stavby podľa §46b stavebného zákona.
5. Stavebný denník vedie osoba vykonávajúca stavbyvedúceho alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa §46d ods. 2 stavebného zákona.
6. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste vhodným spôsobom označiť stavbu; na označení je potrebné uviesť kto stavbu realizuje, kto a kedy stavbu povolil vrátane čísla rozhodnutia, meno zodpovedného stavbyvedúceho s tel. kontaktom a termín začatia a ukončenia stavby.
7. Stavba bude ukončená **najneskôr do 36 mesiacov** od začatia stavebných prác.
8. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať ustanovenie § 43i stavebného zákona vzťahujúce sa na stavenisko.
9. Stavebník, resp. zhotoviteľ je povinný počas výstavby dodržiavať ustanovenie § 13 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecnotechnických požiadavkách na výstavbu a ďalšie predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku v zmysle príslušných ustanovení Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
10. **Pred zahájením zemných prác stavebník požiadava jednotlivých správcov sietí o vytýčenie existujúcich vedení; práce potom bude uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.**
11. **V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec, ryhy sa musia kopat' ručne.**
12. **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.**
13. Výkopy a skládky nesmú znemožňovať prístup alebo príjazd k susedným stavbám a pozemkom.
14. Stavebník je povinný zemné práce realizovať v súlade s § 48 ods. 3 stavebného zákona.
15. Pri stavebných prácach nesmie byť narušená stabilita vedľajších stavieb alebo zariadení.
16. Pri výstavbe sa zakazuje poškodzovať koreňovú sústavu stromov a drevín.
17. Stavebník je povinný používať na stavbe iba zariadenia, ktoré sú technicky spôsobilé.
18. Stavebník pri nájdení nezakresleného kábla alebo poškodenia telekomunikačného kábla bude bezodkladne informovať jeho prevádzkovateľa; práce zastaví a urobí zabezpečenie proti prípadnému ďalšiemu poškodeniu.
19. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb v zmysle stavebného zákona a príslušné STN.
20. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v pozemnej stavbe na zamýšľaný účel podľa §43f stavebného zákona.
21. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa §43g stavebného zákona.

22. Dažďová voda musí byť zvedená odkvapovými rúrami do retenčnej nádrže s prepacom do vsaku tak, aby nestekala na susedné nehnuteľnosti.
23. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
24. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
25. Odpad vzniknutý stavebnými prácami stavebník musí likvidovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z., o odpadoch a v súlade s VZN mesta Prešov o odpadoch.
26. Stavebník bude povinne rešpektovať nariadenia odborného dozoru, inšpekčných a kontrolných orgánov, orgánov vykonávajúcich štátny stavebný dohľad a orgánov povoľujúcich stavbu; zároveň je povinný splniť si ohlasovaciu povinnosť závad na stavbe, ktoré by ohrozovali bezpečnosť a zdravie.
27. Po skončení stavebných prác bude okolie radového domu dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy je potrebné zrealizovať tak, aby nespôsobovali škody tretím osobám.
28. Zmenu v projektovej dokumentácii môže tunajší stavebný úrad povoliť podľa §68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
29. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
30. 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.

#### **Ďalšie podmienky podľa posúdenia verejného záujmu:**

31. Stavebník, resp. zhotoviteľ je povinný rešpektovať ochranné pásma od podzemných káblových NN 1kV vedení - v zmysle Zákona o energetike č. 70/1998 Z. z. § 19 – 1m na každú stranu trasy podzemného vedenia; v ochrannom pásme je nevyhnutné dodržiavať bezpečnosť práce; v ochranných pásmach zemné práce vykonávať výlučne ručne a nie mechanizmami.
32. Prípadný súbeh alebo križovanie je potrebné riešiť v zmysle platných STN 33 2000-5-52 (bývalá 34 1050) a 73 6005.
33. Stavebné práce budú organizované tak, aby nedošlo k narušeniu stability jestvujúcich podporných bodov vzdušných el. rozvodov.
34. Stavebník, resp. zhotoviteľ je povinný zabezpečiť, aby počas výstavby boli príslušné komunikácie v prípade znečistenia bezodkladne vyčistené.
35. Stavebník, resp. zhotoviteľ počas výstavby nesmie obmedzovať prístup a prejazd obslužných vozidiel, najmä vozidiel technickej, zdravotnej a hasičskej služby.
36. Stavebník, resp. zhotoviteľ nesmie cesty a miestne komunikácie a premávku na nich stavebnou činnosťou ohrozovať.
37. Stavebník je povinný počas stavebných prác dbať na to, aby nedochádzalo k nadmernému obmedzeniu premávky na pozemných komunikáciách.
38. Okolie stavby nesmie byť stavebnou činnosťou a jej dôsledkami nadmerne obťažované a zároveň ani obmedzované bežné užívanie susedných nehnuteľností.
39. 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.
40. Stavebník je povinný rešpektovať podmienky, ktoré požaduje **Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor** v stanovisku, ktoré uvedený správny orgán pre túto stavbu

vydal pod č. OU-PO-PLO1-2025/067703-002 dňa 03.09.2025 - súhlasí s navrhovaným zámerom stavby na poľnohospodárskej pôde za dodržania týchto podmienok:

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletom drevín a nepoškodzovať činnosťou okolité poľnohospodárske pozemky.
  2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
  3. Po realizácii výstavby za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemku z poľnohospodárskej pôdy na zastavanú plochu, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu. Zmenu druhu pozemku vykonáva Okresný úrad Prešov, Katastrálny odbor.
  4. Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce, preto nie je potrebné žiadať o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.
41. Stavebník zabezpečí, aby konečné terénne úpravy a spätná povrchová úprava rozkopávok boli zrealizované ku dňu kolaudácie stavby.
42. Stavba sa bude môcť užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na písomný návrh stavebníka vydá stavebný úrad; ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží okrem náležitých dokladov (tzv. revízných správ) aj atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe; aj certifikáty od požiariarne deliacich konštrukcií podľa zákona NR SR č.90/98 Z. z. o stavebných výrobkoch.

**Konštatuje sa, že stavba bude slúžiť na bývanie.**

V konaní **neboli** vznesené námietky zo strany účastníkov konania ani zo strany dotknutých orgánov, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov. 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.

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

### Odôvodnenie

Žiadateľmi, ktorými sú Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15, 082 71 Lipany a Ing. Ján Polomský, Mlynská 694/26, 082 71 Lipany v zastúpení na základe plnomocenstva Readis s.r.o., IČO 51654067, Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov podali dňa 05.05.2025 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Radový dom Pionierska, Prešov“, stavebné objekty - SO 01.1 Radový dom A, SO 01.2 Radový dom B, SO 01.3 Radový dom C, SO 03 – Vodovodná prípojka, SO 05 – Splašková kanalizácia, SO 06 – Dažďová kanalizácia, SO 07 – Oplotenie, oporné múry, ktorá bude umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 2760, 2761, 2762, 2763, 3274/4, k.ú. Solivar. Pre uvedenú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Prešov pod č. SÚ/6451/33702/2025-Ph dňa 31.03.2025.

Stavebník Jozef Vitovič, Dubovická roveň 674/15, 082 71 Lipany preukázal právny vzťah k pozemku KN-C 2760, katastrálne územie Solivar v podiele 1/1 na základe listu vlastníctva č. 928, stavebník Ing. Ján Polomský, Mlynská 694/26, 082 71 Lipany preukázal

právny vzťah k pozemkom KN-C 2761, 2762, 2763, katastrálne územie Solivar v podiele 1/1 na základe listu vlastníctva č. 132 a iný právny vzťah k pozemku KN-C 3274/4, katastrálne územie Solivar Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena č. 22/2025 zo dňa 13.05.2025 uzavretú s Mestom Prešov, a to na uloženie vodovodnej a kanalizačnej prípojky.

Stavebný úrad zistil, že podaná žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby, t.j. neobsahuje požadované doklady. Z tohto dôvodu stavebný úrad v súlade s §60 ods. 1 stavebného zákona a §19 ods. 3 správneho poriadku vyzval rozhodnutím vydaným dňa 28.07.2025 pod číslom SÚ/9869/137206/2025-Sc/130, aby predloženú žiadosť doplnil v určenej lehote o požadované doklady a zároveň spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním na základe § 29 správneho poriadku preušíl. Zároveň stavebný úrad upozornil stavebníka, aký dôsledok môže mať neodstránenie nedostatkov podania. Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty pre vydanie rozhodnutia podľa § 29 ods. 5 správneho poriadku neplýnú.

Mesto Prešov – stavebný úrad po posúdení žiadosti oznámil podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania dotknutým orgánom a účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní. Stavebný úrad zvolil tento spôsob doručovania z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. Verejná vyhláška, ktorou bolo oznámené začatie stavebného konania, bola vyvesená v období od 01.09.2025 do 16.09.2025 na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnená na internete ([www.presov.sk](http://www.presov.sk)). Pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle §61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Súčasne upozornil účastníkov, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 7. pracovných dní, inak sa na ne neprihliadne.

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **neboli vznesené**.

Svoje stanovisko k predloženej žiadosti s pripomienkami písomne oznámili:

- **Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor** (stanovisko pod č. OU-PO-PL01-2025/067703-002 dňa 03.09.2025)

Pripomienky uplatnené dotknutými orgánmi v stavebnom konaní k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienok tohto stavebného povolenia.

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 stavebné povolenie bola spoplatnená podľa položky 60 písm. a) d) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch sumou 3x100, 2x30, celkom 360,- €. Správny poplatok žiadateľ uhradil bankovým prevodom na účet mesta Prešov 300,- € dňa 16.05.2025 60,- € dňa 29.09.2025.


Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené vyhláškou č. 453/2000 Z. z. Podmienky rozhodnutia boli stanovené najmä za účelom zabezpečenia: - ochrany záujmov spoločnosti pri výstavbe; - komplexnosti výstavby; dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi štátnej správy a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie, ako aj na zabezpečenie ochrany zdravia a osôb.

Na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov zistil, že predmetná stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí zapracoval do rozhodnutia, ktorých splnenie sa bude skúmať v kolaudačnom konaní. Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### Poučenie

V súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona bude toto rozhodnutie oznámené verejnou vyhláškou a v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke [www.presov.sk](http://www.presov.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Odvolať sa proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s ustanovením § 54 správneho poriadku podať na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, 08001 Prešov v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

   
Ing. Tatiana Lutterová  
vedúca stavebného úradu

Toto stavebné povolenie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnená na internetovej stránke mesta Prešov ([www.presov.sk](http://www.presov.sk)). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa v súlade s § 27 ods. 2 správneho poriadku nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

- 9. 10. 2025

Vyvesené dňa ..... MESTO PREŠOV  
Mestský úrad  
Hlavná č. 73  
080 01 PREŠOV  
1

Zvesené dňa.....

odtlačok pečiatky  
a podpis oprávnenej osoby

Vyvesené dňa ..... Zvesené dňa.....

odtlačok pečiatky  
a podpis oprávnenej osoby

**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 kasáňou 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