

MESTO PREŠOV

Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

PSČ 080 01

Špis. č: SÚ/12931/174183/2025 – Sf/225

V Prešove dňa: 26.11.2025

Vec:

Žiadosť o zmenu stavby pred dokončením: „ Rezidencia Pražská – pod novým označením Rezidencia Slávia zmena objektov SO 01, SO 02, SO 05, SO 07.1, PS 02 „, na ulici Bulharská pre stavebníka Rezidencia Slávia Prešov s.r.o., Zadunajská cesta 3434/8, 85101 Bratislava-Petržalka

VEREJNÁ VYHLÁŠKA,

ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pre stavbu:
„ Rezidencia Pražská – pod novým označením Rezidencia Slávia zmena objektov SO 01, SO 02, SO 05, SO 07.1, PS 02 „,

Rozhodnutie

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho zmien a doplnkov na základe žiadosti **Rezidencia Slávia Prešov s.r.o., Zadunajská cesta 3434/8, 85101 Bratislava-Petržalka** v konaní zastúpená na základe plnomocenstva spoločnosťou TRIANGULUM, s.r.o., Jarková 14, 080 01 Prešov, podanej dňa 01.08.2025 prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými organmi a so ostatnými účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto:

Žiadateľovi **Rezidencia Slávia Prešov s.r.o., Zadunajská cesta 3434/8, 85101 Bratislava-Petržalka** sa podľa § 68 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MŽP č. 453/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje

zmena stavby pred dokončením stavby: „ **Rezidencia Pražská** – pod novým označením **Rezidencia Slávia** „, na ulici Bulharská, na pozemkoch parc. č. KN-C 6558/2, KN-C 6558/3, KN-C 6558/4, KN-C 6558/15, KN-E 3025/1 k.ú. Prešov. Pre predmetnú stavbu bolo pod č. SÚ/1800/ 104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby a dňa 20.11.2023 stavebné povolenie pod č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021. Stavebník požiadal o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením v rozsahu nasledujúcich stavebných objektov:

SO 01 - Bytový dom I. (pôvodne Polyfunkčný dom I.) + FVT

SO 02 - Bytový dom II. (pôvodne Polyfunkčný dom II.) + FVT

SO 05 - Bytový dom V. (pôvodne Bytový dom I.) + FVT

SO 07.1- Trafostanica I. v rozsahu: SO 01 Silnoprúdové elektrické rozvody, PS 01 VNR rozvádzač,

PS 02 Trafostanica

Predmetom rozhodnutia je zmena stavby v rozsahu:

SO 01 - Bytový dom I. (pôvodne Polyfunkčný dom I.) + FVT**SO 02 - Bytový dom II. (pôvodne Polyfunkčný dom II.) + FVT**

Zmena dispozície na 1.NP, pôvodné polyfunkčné priestory nahradili priestory kobiek. Celková plocha bývania a polyfunkcie riešených objektov vyhovuje požiadavke územného plánu mesta Prešov – vid' výpočet „Súlad s územným plánom“. Celková úžitková plochy bytov sa znížila, z dôvodu navrhovaných úprav. Celkový počet parkovacích miest v rámci riešených objektov ostal zachovaný. Vonkajšie parkovacie miesta na teréne ostali zachované v pôvodnej kapacite.

Zmena dispozície na 1.NP a s tým súvisiaca zmena počtu parkovacích miest pod objektmi.

Objekt	Pôvodný počet parkovacích miest	Navrhovaný počet parkovacích miest	Rozdiel
SO.01	6	11	+5
SO.02	6	11	+5
SO.05	15	5	-10
SPOLU	27	27	0

Pôvodne navrhované uskladnenie bicyklov pri vstupe do objektu nahradili priestory kobiek, pričom celkový počet miest pre bicykle ostal v dostatočnom množstve, vid' výpočet v časti súlad s územným plánom mesta.

Na 2.NP až 7.NP sa upravila dispozícia kúpeľne, pričom sa presunulo inštalačné jadro kvôli akustike.

Na 2.NP až 7.NP došlo k premiestneniu balkónov, bez ich dopadu na statiku objektu. Zjednotila sa ich poloha, balkóny sú nad sebou, nie na striedačku.

Pôvodné výšky okien na 2.NP až 7.NP sa zmenili z výšky 1800 mm s parapetom výšky 600 mm, na výšku okna 1500 mm s parapetom 875 mm. V rámci fasády došlo v zmysle požiadavky statiky k drobným posunom okien v horizontálnom smere. Posun okien, zmena veľkosti okien, resp. zmena výšky parapetov okien, ako aj posun balkónov v rámci fasády je bez dopadov na svetlotechniku vnútorných priestorov.

Vo všetkých nadzemných podlažiach sa zmenšila hrúbka stropných dosiek z pôvodných 250 mm na 220 mm, resp. u stropnej dosky nad najvyšším podlažím z 250 mm na 200 mm, čím sa znížila celková výška objektu z pôvodných 22,050 m na navrhovaných 21,925 m. V rámci návrhu stropnej dosky nad najvyšším podlažím sa uvažuje aj so zaťažením od navrhovanej technológie umiestnenej na streche objektu.

V objekte došlo k úprave spôsobu prípravy teplej vody z pôvodného solárneho ohrevu pomocou plochých slnečných kolektorov, na ohrev pomocou tepelného čerpadla umiestneného na streche objektu. Navrhované tepelné čerpadlo na ohrev teplej vody na streche objektu bolo posúdené okrem statiky, aj z hľadiska akustiky, bez negatívnych dopadov na okolité objekty a priestory. Strešné solárne panely na ohrev teplej vody boli nahradené strešnými fotovoltickými panelmi.

Na 2.NP až 7.NP došlo k spojeniu dvoch menších bytov (pôvodné označenie „C“ a „D“) do jedného trojizbového bytu, čím sa celkový počet bytov v objekte znížil o 6 bytov, zo 42 na 36 bytov.

Počet bytov v objekte:

- 2.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)
- 3.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)
- 4.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)
- 5.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)
- 6.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)
- 7.NP 6 bytov (z toho 5x dvojizbový byt + 1x trojizbový byt)

Celkový počet bytov v objekte:

SPOLU 36 bytov (z toho 30x dvojizbový byt + 6x trojizbový byt)

V rámci bytov došlo k drobným posunom vnútorných nenosných deliacich priečok..

Čiastočne sa pôvodne murované deliace steny nahradili stužujúcimi železobetónovými stenami, čím došlo k zosilneniu celkovej konštrukcie objektu z hľadiska seizmicity, nad rámec normových požiadaviek.

V rámci projektu došlo k zmene objektu z pôvodného polyfunkčného domu na bytový dom:

Bytový dom I. (pôvodne Polyfunkčný dom I.)

Bytový dom II. (pôvodne Polyfunkčný dom II.)

Celková plocha bývania a polyfunkcie riešených objektov vyhovuje požiadavke územného plánu mesta Prešov – vid' výpočet v časti „Súlady s územným plánom“.

SO 05 - Bytový dom V. (pôvodne Bytový dom I.) + FVT

Zmena dispozície na 1.NP, parkovacie plochy čiastočne nahradili priestory kobiek, čím sa znížil počet parkovacích miest o 10 miest, z celkovo 15 na 5 miest. Celková plocha bývania a polyfunkcie riešených objektov vyhovuje požiadavke územného plánu mesta Prešov – vid' výpočet „Súlady s územným plánom“. Celková úžitková plochy bytov sa znížila, z dôvodu navrhovaných úprav. Celkový počet parkovacích miest v rámci riešených objektov ostal zachovaný. Vonkajšie parkovacie miesta na teréne ostali zachované v pôvodnej kapacite.

Zmena dispozície na 1.NP a s tým súvisiaca zmena počtu parkovacích miest pod objektmi.

Objekt	Pôvodný počet parkovacích miest	Navrhovaný počet parkovacích miest	Rozdiel
SO.01	6	11	+5
SO.02	6	11	+5
SO.05	15	5	-10
SPOLU	27	27	0

Pôvodne navrhované uskladnenie bicyklov pri vstupe do objektu nahradili priestory kobiek, pričom celkový počet miest pre bicykle ostal v dostatočnom množstve, vid' výpočet v časti súlad s územným plánom mesta.

Na 2.NP až 7.NP sa upravila dispozícia kúpeľne, pričom sa presunulo inštaláčne jadro kvôli akustike.

Na 2.NP až 7.NP došlo k premiestneniu balkónov, bez ich dopadu na statiku objektu. Zjednotila sa ich poloha, balkóny sú nad sebou, nie na striedačku.

Pôvodné výšky okien na 2.NP až 7.NP sa zmenili z výšky 1800 mm s parapetom výšky 600 mm, na výšku okna 1500 mm s parapetom 875 mm. V rámci fasády došlo v zmysle požiadavky statiky k drobným posunom okien v horizontálnom smere. Posun okien, zmena veľkosti okien, resp. zmena výšky parapetov okien, ako aj posun balkónov v rámci fasády je bez dopadov na svetlotechniku vnútorných priestorov.

Vo všetkých nadzemných podlažiach sa zmenšila hrúbka stropných dosiek z pôvodných 250 mm na 220 mm, resp. u stropnej dosky nad najvyšším podlažím z 250 mm na 200 mm, čím sa znížila celková výška objektu z pôvodných 22,050 m na navrhovaných 21,925 m. V rámci návrhu stropnej dosky nad najvyšším podlažím sa uvažuje aj so zařízením od navrhovanej technológie umiestnenej na streche objektu.

V objekte došlo k úprave spôsobu prípravy teplej vody z pôvodného solárneho ohrevu pomocou plochých slnečných kolektorov, na ohrev pomocou tepelného čerpadla umiestneného na streche objektu. Navrhované tepelné čerpadlo na ohrev teplej vody na streche objektu bolo posúdené okrem statiky, aj z hľadiska akustiky, bez negatívnych dopadov na okolité objekty a priestory. Strešné solárne panely na ohrev teplej vody boli nahradené strešnými fotovoltickými panelmi.

Na 2.NP až 7.NP v rámci krajných bytov došlo k odčleneniu izieb (v severovýchodnej časti objektu). Tieto sa pričlenili k vedľajším bytom pri schodisku. Počet bytov ostal zachovaný, zmenil sa len počet obytných miestností v rámci jednotlivých bytov.

Počet bytov v objekte:

2.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

3.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

4.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

5.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

6.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

7.NP 7 bytov (z toho 1x jednoizbový + 4x dvojizbový byt + 2x trojizbový byt)

Celkový počet bytov v objekte:

SPOLU 42 bytov (z toho 6x jednoizbový + 24x dvojizbový byt + 12x trojizbový byt)

V rámci bytov došlo k drobným posunom vnútorných nenosných deliacich priečok. Čiastočne sa pôvodne murované deliace steny nahradili stužujúcimi železobetónovými stenami, čím došlo k zosilneniu celkovej konštrukcie objektu z hľadiska seizmicity, nad rámec normových požiadaviek.

V rámci projektu došlo k zmene názvu objektu:

Bytový dom V. (pôvodne Bytový dom I.)

Celková plocha bývania a polyfunkcie riešených objektov vyhovuje požiadavke územného plánu mesta Prešov.

Objekt SO.07.1 – Trafostanica I.

Na základe zmenenej požiadavky VSD bola v rámci stavebného objektu SO.07.1 – TRAFOSTANICA I., doplnená druhá trafostanica v severnej časti riešenej parcely, vrátane prepoja medzi pôvodne navrhovanou a novo navrhovanou trafostanicou. Ostatné trasovanie elektrických rozvodov je bez významného dopadu na právoplatne vydané stavebné povolenie.

V rámci projektu došlo k zmene názvu stavby z "Rezidencia Pražská" na "Rezidencia Slávia", aby nedochádzalo k zámene s nedávno začatým projektom v blízkosti navrhovanej stavby.

Podrobný technický popis zmien sa nachádza v súhrnej technickej správe a v grafickej časti projektovej dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením vypracovanej **architektonickým ateliérom mARCHUS Ing. Marekom Gmitrom – autorizovaným stavebným architektom, oprávnenie * 1392AA *** Projektová dokumentácia stavby tvorí neoddeliteľnú súčasť to rozhodnutia.

Pre umiestnenie a uskutočnenie pozemnej stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v územnom rozhodnutí vydanom Mestom Prešov pod. č. SÚ/1800/ 104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 a stavebnom povolení pod č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021 zo dňa 20.11.2023.
2. Stavba sa bude môcť užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na písomný návrh stavebníka vydá tunajší stavebný úrad; ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží okrem náležitých dokladov aj certifikáty od požiarne deliacich konštrukcií podľa zákona NR SR č.90/98 Z. z. o stavebných výrobkoch; ďalej atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe.

3. Stavebný úrad pre hlavné objekty SO 01 – SO 05, vydá kolaudačné rozhodnutie až po doložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia na SO 06 dopravné stavby v celom rozsahu.
4. Stavebný úrad pre hlavné objekty SO 01 – SO 05, vydá kolaudačné rozhodnutie až po doložení kolaudačného rozhodnutie, Okresného úradu Prešov odboru starostlivosti o životné prostredie pre SO 12 – Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 13 – Vnútroareálová dažďová kanalizácia, SO 14 – Areálová kanalizácia zaolejovaných vôd.

Osobitné podmienky

1. K stavbe sa vyjadrilo Mesto Prešov, Odbor hlavného architekta stanoviskom pod č. OHA/11058/2025 zo dňa 30.06.2025, v ktorom uvádza:
 - Stavba je v súlade so záväznou časťou platného ÚPN mesta Prešov regulatívom RL A, a regulatívom RL A.3
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného riaditeľstva Hasičského a Záchraného zboru v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2025/000206-026 zo dňa 21.08.2025 stanovisko pod č. ORHZ-PO1-2025/000206-025 zo dňa 20.08.2025
3. Okresný úrad Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie (orgán EIA) v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2025/086373-002 zo dňa 03.11.2025 konštatoval:
 - Podľa § 18 ods. 7 písm. c) zákona o posudzovaní vplyvov, predmetom zisťovacieho konania nie je taká činnosť , ktorá predstavuje takú zmenu posúdenej alebo povolenej navrhovanej činnosti, ktorej výsledkom je zníženie podlahovej plochy bez navýšenia zastavanej plochy stavebnými objektami a bez zmeny priestorového usporiadania a umiestnenia stavebných objektov na posúdenom území. Pre predmetnú stavbu bolo pod č. SÚ/1800/104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby a dňa 20.11.2023 stavebné povolenie pod č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021. K stavebnému konaniu OÚ Prešov vydal záväzné stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 a OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021, ktoré ostávajú v platnosti.
4. Stavebník je povinný dodržať podmienky VSD, a.s. Distribúcia, a.s. uvedené v záväznom vyjadrení č. 15842/2025 zo dňa 20.06.2025.
 - S predloženou projektovou dokumentáciou (PD) po technickej stránke súhlasíme s nasledujúcimi pripomienkami: vo výkresovej časti PS11 a PS12 žiadame zjednotiť VN káblové vedenia na jeden prierez NA2XS(F)2Y 1x150 mm². Predložená PD je vypracovaná v súlade s vyjadrením VSD, a.s. k žiadosti o pripojenie (list č. 32204/2024, zo dňa 06.12.2024)
5. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Slovenského vodohospodárskeho podniku , š.p. Povodia Bodrogu a Hornádu Ďumbierska 14, 04159 Košice pod č. SVP21038/2025/1 zo dňa 29.09.2025, v ktorom súhlasí s vydaním stavebného povolenia za dodržania týchto podmienok:
 - Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany k technickému riešeniu v zmysle predloženej situácie, ktorá je súčasťou Verejnej vyhlášky, ako správca vodohospodársky významného vodného toku Torysa nemáme námietky, nakoľko sa predmetná zmena stavby pred dokončením v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov nedotýka našich záujmov.
6. K projektovej dokumentácii stavby bol spoločnosťou E.I.C. Engineering Inspection company s.r.o. vyhotovené odborné stanovisko pod č. S 2025/02129/EIC IO/EZ zo dňa 24.06.2025. Stavebník je povinný rešpektovať závery tohto posúdenia.

Námietky dotknutých orgánov **neboli vznesené**. Pripomienky dotknutých orgánov boli skordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie.

Spoločnosť **Rezidencia Slávia Prešov s.r.o., Zadunajská cesta 3434/8, 85101 Bratislava-Petržalka** v konaní zastúpená na základe plnomocenstva spoločnosťou TRIANGULUM, s.r.o., Jarková 14, 080 01 Prešov podala dňa 01.08.2025 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením: „**Rezidencia Pražská** – pod novým označením **Rezidencia Slávia** „, na ulici Bulharská, na pozemkoch parc. č. KN-C 6558/2, KN-C 6558/3, KN-C 6558/4, KN-C 6558/15, KN-E 3025/1 k.ú. Prešov. Pre predmetnú stavbu bolo pod č. SÚ/1800/ 104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby. Stavebník požiadal o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením v rozsahu nasledujúcich stavebných objektov:

SO 01 - Bytový dom I. (pôvodne Polyfunkčný dom I.) + FVT

SO 02 - Bytový dom II. (pôvodne Polyfunkčný dom II.) + FVT

Zmena dispozície na 1.NP, pôvodné polyfunkčné priestory nahradili priestory kobiek. Pôvodne navrhované uskladnenie bicyklov pri vstupe do objektu nahradili priestory kobiek Na 2.NP až 7.NP sa upravila dispozícia kúpeľne, pričom sa presunulo inštalačné jadro kvôli akustike. Na 2.NP až 7.NP došlo k premiestneniu balkónov, bez ich dopadu na statiku objektu. Zjednotila sa ich poloha, balkóny sú nad sebou, nie na striedačku.

SO 05 - Bytový dom V. (pôvodne Bytový dom 1.) + FVT

Zmena dispozície na 1.NP, parkovacie plochy čiastočne nahradili priestory kobiek, čím sa znížil počet parkovacích miest o 10 miesta, z celkovo 15 na 5 miest. Pôvodne navrhované uskladnenie bicyklov pri vstupe do objektu nahradili priestory kobiek. Na 2.NP až 7.NP sa upravila dispozícia kúpeľne, pričom sa presunulo inštalačné jadro kvôli akustike. Na 2.NP až 7.NP došlo k premiestneniu balkónov, bez ich dopadu na statiku objektu. Zjednotila sa ich poloha, balkóny sú nad sebou, nie na striedačku.

SO 07.1- Trafostanica I. v rozsahu: SO 01 Silnoprúdové elektrické rozvody, PS 01 VNR rozvádzač, PS 02 Trafostanica Na základe zmenenej požiadavky VSD bola v rámci stavebného objektu SO.07.1 - TRAFOSTANICA 1., doplnená druhá trafostanica v severnej časti riešenej parcely, vrátane prepoja medzi pôvodne navrhovanou a novo navrhovanou trafostanicou.

V rámci projektu došlo k zmene názvu stavby z "Rezidencia Pražská" na "Rezidencia Slávia", aby nedochádzalo k zámene s nedávno začatým projektom v blízkosti navrhovanej stavby.

Tunajší stavebný úrad listom pod č. SÚ/12931/150591/2025 – Sf/225 zo dňa 16.09.2025 v zmysle ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona oznámil všetkým účastníkom konania začatie konania o zmene stavby pred dokončením. Stavebný úrad doručoval všetkým účastníkom konania prostredníctvom verejnej vyhlášky. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuly Mesta Prešov od 18.09.2025 do 02.10.2025 a v rovnakom čase bola zverejnená na elektronickej úradnej tabuli mesta. Stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a od ústneho pojednávania, pretože mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad umožnil účastníkom konania v 7 dňovej lehote vzniesť pripomienky k navrhovanej stavbe a zároveň im umožnil, aby sa vyjadrili k podkladom rozhodnutia príp. navrhli ich doplnenie .

Stavebný úrad pri povoľovaní zmeny stavby vychádzal z rozhodnutia, Okresného úradu v Prešove odboru starostlivosti o životné prostredie, o posudzovaní vplyvov na životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2020/0 14248-0 19 zo dňa 02.07.2020.

K zmene stavby pred dokončením sa vyjadril Okresný úrad Prešov záväzným vyjadrením pod č. č. OU-PO-OSZP3-2025/086373-002 zo dňa 03.11.2025 konštatoval:

- Podľa § 18 ods. 7 písm. c) zákona o posudzovaní vplyvov, predmetom zisťovacieho konania nie je taká činnosť, ktorá predstavuje takú zmenu posúdenej alebo povolenej navrhovanej činnosti, ktorej výsledkom je zníženie podlahovej plochy bez navýšenia zastavanej plochy stavebnými objektami a bez zmeny priestorového usporiadania a umiestnenia stavebných objektov na posúdenom území. Pre predmetnú stavbu bolo pod č. SÚ/1800/104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby a dňa 20.11.2023 stavebné povolenie pod č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021. K stavebnému konaniu OÚ Prešov vydal záväzné stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 a OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021, ktoré ostávajú v platnosti.
- Po preskúmaní doložených podkladov a berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona o posudzovaní vplyvov a dokumentácie pre účely konania podľa osobitných predpisov v jednotlivých etapách investičnej prípravy je možné konštatovať, že OÚ Prešov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením v rozsahu stavieb uvedených vo výroku tohto záväzného stanoviska, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov, s rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní č. OU-PO-OSZP3-2023/014248-019 zo dňa 02.07.2020 a jeho podmienkami, alebo by mali byť predmetom zisťovacieho konania v zmysle § 18 zákona o posudzovaní vplyvov.

Stavebný úrad v súlade s §37, 62 a 63 stavebného zákona predmetnú zmenu stavby pred dokončením posúdil a 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.

Námietky dotknutých orgánov **neboli vznesené**. Pripomienky účastníkov konania a dotknutých orgánov boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V zmysle § 140b stavebného zákona

Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

V zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona, stavebný úrad prejednal zmenu stavby pred dokončením s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania v rozsahu ako sa dotýkali ich právom chránených záujmov.

V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

V zmysle ustanovenia § 46 ods. 1 stavebného zákona: "Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť".

Stavebný úrad po posúdení záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzného stanoviska OHA o súlade navrhovanej stavby s územným plánom mesta Prešov dospel k záveru, že žiadateľ **Rezidencia Slávia Prešov s.r.o., Zadunajská cesta 3434/8, 85101 Bratislava-Petržalka** splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel a bolo spoplatnené podľa položky č. 60 písmena a) 2 sumou vo výške 1800 € zaplatenou prevodom na účet mesta dňa 30.10.2025.

Poučenie:

V súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona bude toto rozhodnutie oznámené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, ktorou sa doručuje rozhodnutie musí byť spolu s projektovou dokumentáciou vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke www.presov.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

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



Ing. František Ol'ha
primátor mesta

Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pre stavbu: „ Rezidencia Pražská – pod novým označením Rezidencia Slávia zmena objektov SO 01, SO 02, SO 05, SO 07.1, PS 02 „ bola vyvesená na úradnej tabuly Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www.presov.sk)

- 4. DEC. 2025

Dňa.....

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Pečať a podpis
080 01 PREŠOV
- 1 -

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pre stavbu: „ Rezidencia Pražská – pod novým označením Rezidencia Slávia zmena objektov

SO 01, SO 02, SO 05, SO 07.1, PS 02 „ bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www. presov.sk)

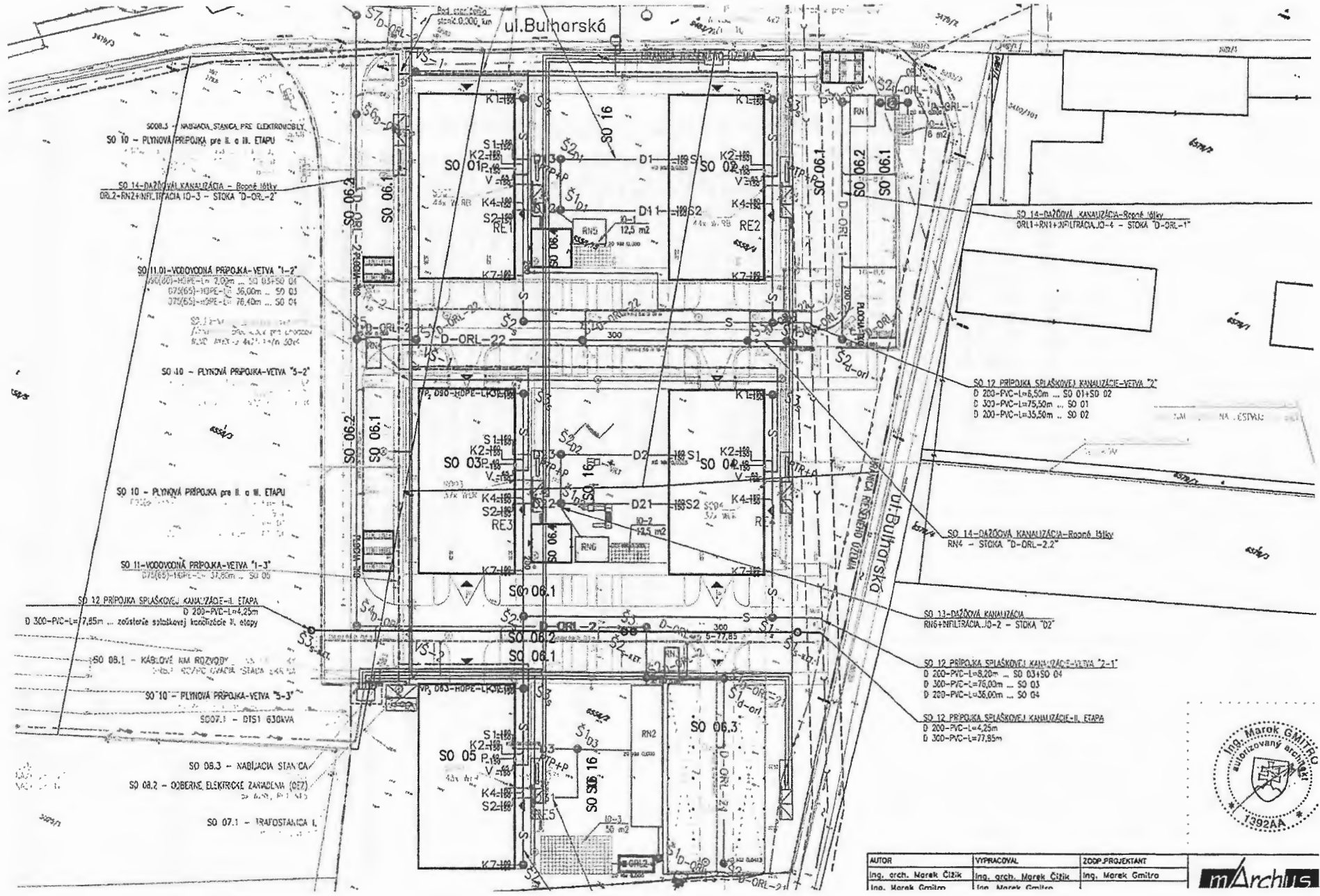
Dňa.....

.....
Pečiatka a podpis

Doručí sa na vedomie:

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Prešove , Požiarnícka 1, Prešov
2. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, **Agentúra správy majetku**, Odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, Komenského 39/A, 040 01 Košice
3. Ministerstvo vnútra SR, centrum podpory Prešov, Pribinova 2, 81272 Bratislava
4. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01Prešov
5. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o Životné prostredie
6. Okresný úrad Prešov odbor krízového riadenia
7. Okresný úrad Prešov odbor pozemkový a lesný
8. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., PBAH Ďumbierska 14, Košice
9. Dopravný podnik mesta Prešov a.s. , Bardejovská 7, 08006 Prešov
10. Slovenská správa ciest, Kasárenské námestie 4, 04001 Košice
11. Krajské riaditeľstvo PZ, Krajský dopravný inšpektorát Prešov, Pionierska 32, Prešov
12. Technické služby mesta Prešov a.s. , Bajkalská 33, 08001 Prešov
13. Správa a údržba miestnych komunikácií, Pionierska 24, 08005 Prešov
14. SPRAVBYTKOMFORT a.s., Volgogradská 88, 08001 Prešov
15. Slovak Telekom a.s. Bajkalská 29, 08001 Bratislava
16. VSD a.s., Mlynská 31, 04001 Košice
17. VVS a.s. Kúpeľná 3, 08001 Prešov
18. SPP distribúcia a.s. Mlynské Nivy 44B, Bratislava
19. O.S.V.O.comp., a.s., Strojnícka 18, Prešov
20. Sanet., Bazovova 5, 81269 Bratislava
21. Presnet, Strojnícka 1, Prešov
22. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
23. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
24. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, P.O.BOX 120, Prešov
25. Slovanet a.s., Záhradnícka 151, 82108 Bratislava
26. O2 Slovakia, Eistainová 24, Bratislava
27. Projektant stavby: Ing. Marek Gmitro, Chmeľová 3, 080 05 Prešov - Solivar
28. MsÚ Prešov – Odbor hlavného architekta
29. MsÚ Prešov – Odbor životného prostredia
30. MsÚ Prešov – Odbor majetku
31. MsÚ Prešov – Odbor dopravy

Co: Mesto Prešov, stavebný úrad (pre spis)



AUTOR	VYPRACOVAL	ZOOP.PROJEKTANT
Ing. arch. Marek Čížik	Ing. arch. Marek Čížik	Ing. Marek Gmitro
Ing. Marek Gmitro	Ing. Marek Gmitro	

