

Obec Záhradné

Tulčická 271/2

082 16 Záhradné

Číslo: SÚ/11102/176831/2025-Ph

V Prešove dňa: 07.11.2025

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Navrhovateľ:	Mesto Prešov, IČO: 00 327 646, so sídlom: Hlavná 73, 080 01 Prešov, v konaní zastúpená Mesto Prešov, odbor rozvojových aktivít – oddelenie investičnej výstavby, so sídlom: Hlavná 69, 080 01 Prešov
--------------	---

(ďalej len navrhovateľ) podal dňa 24. 01. 2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie súboru stavieb.

stavby:	„Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov – Sekčov“
na pozemkoch parc. č.	KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/24, 14289/51
v kat. úz.	Prešov

Navrhovateľ preukázal vlastnícky vzťah k pozemkom parc. č. KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/24, k.ú. Prešov na ktorých sa jednotlivé stavebné objekty umiestňujú výpisom z listu vlastníctva č. 14110. Iný právny vzťah, resp. súhlas s umiestnením stavebných objektov na pozemkoch v cudzom vlastníctve, t.j. pozemok parc.č. KN-C14289/51, k.ú. Prešov vo vlastníctve Matej Sedlák, v zmysle LV č. 11048 bola doložená zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecných bremien č. 28/2025 zo dňa 16.05.2025.

Obec Záhradné, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa §119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ktorý bol Okresným úradom Prešov – odborom výstavby a bytovej politiky pod číslom OU-PO-OVBP2-2022/010478-002, zo dňa 20.01.2022 určený za príslušný stavebný úrad vykonávajúci konania a vydávajúci rozhodnutia pre stavby, pre ktoré je Mesto Prešov stavebným úradom a zároveň aj stavebníkom 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

„Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov – Sekčov“

Stavba: „Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov – Sekčov“ bude umiestnená na pozemkoch KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/24, 14289/51, katastrálne územie Prešov, tak ako je to zakreslené v grafickej prílohe tohto rozhodnutia, situácii vypracovanej 06/2025 v mierke M=1:1000 Ing. arch. Michalom Kacejom, mkolektiv architektura s. r. o., Masarykova 2705/11,

080 01 Prešov – autorizovaným architektom, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Pre časť parcely je stanovený regulatív RL A3, pre východný cíp je stanovený regulatív C2. RL A.3 Polyfunkčné plochy bývanie /občianska vybavenosť predstavuje hlavnú funkciu: bývanie v polyfunkčných a bytových domoch, občianska vybavenosť základná a vyššia mestská okrem lôžkových zdravotníckych zariadení. Prípustná funkcia: nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania, areály verejnej zelene, športové a relaxačné zariadenia. Nepripustná funkcia: priemyselná výroba, poľnohospodárska výroba, dopravné a skladové areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky. Ostatné podmienky: 1. Zastavanosť pozemkov budovami minimálne 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby. Podiel plôch zelene minimálne 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu,
 - Podlažnosť minimálne 2 nadzemné podlažia pri dodržiavaní STN 73 4301 Budovy na bývanie. Stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu.
 - parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých budov, počet odstavňových miest musí byť dostatočný pre ich zamestnancov aj návštevníkov a pre daný počet bytov.
 - na stavbách je prípustné inštalovať strešné fotovoltaické zariadenia a elektrárne, ktoré sú na objektoch umiestnené ako doplnková funkcia.
 - RL C.2 Plochy areálovej občianskej vybavenosti predstavuje hlavnú funkciu: zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti v samostatných areáloch. Prípustné funkcie: nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania do 10 zamestnancov s únosnou indukciou podnikateľskej dopravy vozidlami do 3,5 tóny, bývanie v služobných a pohotovostných bytoch v priestoroch spĺňajúcich požiadavky pre bývanie, zariadenia na prechodné ubytovanie. Nepripustné funkcie: priemyselná výroba ťažká, poľnohospodárska výroba, bývanie v budovách na bývanie, zariadenia na zneškodňovanie odpadov s kapacitou nad 1000 t za rok. Ostatné podmienky:
 - Zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými budovami, zastavanosť budovami do 50% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 40% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu,
 - Výška zástavby minimálne 2 nadzemné podlažia pri dodržaní normy na osvetlenie obytných stavieb v okolí, maximálnu výškovú hladinu zástavby a zastavanosť na jednotlivých pozemkoch určujú „Pamiatková rezervácia Prešov – Zásady ochrany pamiatkového územia – aktualizácia, Prešov 2006“, vydaný Krajským pamiatkovým úradom Prešov 16. 02. 2009, v PZ Soľná Baňa 2017. Stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu.

- Nezastavaná časť areálu má byť upravená zeleňou. Ploché strechy riešiť ako vegetačné strechy alebo strešné terasy, v PR Prešov po schválení príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu, v Pamiatkovej zóne Soľná Baňa sú vegetačné strechy neprípustné.
 - Garážovanie a parkovanie musí byť riešené v rámci pozemkov jednotlivých stavieb.
 - Na stavbách je prípustné inštalovať strešné fotovoltické zariadenia a elektrárne, ktoré sú na objektoch umiestnené ako doplnková funkcia.
 - Situovanie objektu na uvedenom pozemku v navrhovanej ploche je v zmysle stavebného zákona možné. Sú splnené nároky na index zastavaných plôch, rovnako ako aj koeficient zelene. Pred zadaním objednávky na projekčné práce bol projektantmi urobený podrobný vizuálny prieskum parcely. Pri ďalšom spracovaní zadanej úlohy projektanti vychádzali zo situácie umiestnenia inžinierskych sietí v telesách príľahlých komunikácií. Výchádzím podkladom ich situovania bola kópia katastrálnej mapy.
2. Časť parcely s reguláciou RL C.2 spĺňa všetky kritéria kladené na výstavbu. Časť parcely s reguláciou RL A.3 spĺňa všetky kritéria kladené na výstavbu. Návrh spĺňa podmienky územného plánu kladené na výstavbu a to v zmysle podporného stanoviska orgánu územného plánovania pod č. **OHA/2166/2024 zo dňa 17.01.2024.**
3. Členenie navrhovanej stavby na stavebné objekty
- Stavba bude realizovaná naraz a člení sa na 11 stavebných objektov:**
- SO 01 – Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie
 - SO 02 – Pridružený objekt: Carport
 - SO 03 – Spevnené plochy
 - SO 04 – Vodovodná prípojka
 - SO 05 – Splašková kanalizácia a odvodnenie spevnených plôch
 - SO 06 – Dažďová kanalizácia
 - SO 07 – Elektroprípojka
 - SO 08 – Areálové osvetlenie
 - SO 09 – Telekomunikačná prípojka
 - SO 10 – Sadové a terénne úpravy
 - SO 11 – Oplotenie

Celková plocha parcely: 5428,00 m²

Plocha využíwanej časti parcely: 4235,21 m²

SO 01 – zastavaná plocha: 1103,43 m²

SO 01 – obostavaný priestor: 9489,50 m³

SO 01 – úžitková plocha: 1786,43 m²

SO 02 – zastavaná plocha: 137,37 m²

SO 02 – obostavaný priestor: 508,28 m³

SO 02 – úžitková plocha: 123,91 m²

SO 03 – spevnené plochy: 1147,33 m²

SO 09 – sadové úpravy (vegetačné plochy): 1847,08 m²

STAVEBNÝ OBJEKT 01 – Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie

Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie je umiestnený v severovýchodnej časti riešenej parcely C-KN 14289/9. Objekt bude slúžiť na poskytovanie sociálno-zdravotnej služby pre navrhovaný počet 30 prijímateľov. V objekte je navrhnutých celkovo 18 jednolôžkových izieb a 6 dvojlôžkových izieb, všetky s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou, priestory pre zamestnancov, výdaj stravy, predpieranie, ošetrovňa s prípravovňou, spoločné priestory sociálnej rehabilitácie, aktivizácie, spoločné miestnosti a priestory pre stravovanie.

Architektonicko-kompozičné riešenie

Riešené sociálno-zdravotné zariadenie je navrhované, ako nepodpivničená, dvojpodlažná budova, komplexne bezbariérovo prístupná pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v súlade s aplikovaním súčasných metód univerzálneho navrhovania. Hmotová aj prevádzková skladba objektu sú založené na kompozícii rovnostranného trojuholníka, kde všetky tri bloky majú rovnakú výšku, dĺžku aj šírku. Objekt je prestrešený plochou vegetačnou strechou. Z dispozičného aj konštrukčného hľadiska ide o dvojtrakt s fokálnym átriovým cirkulačným systémom. Minimálna šírka koridorov je 1800 mm, v miestach kde sa nachádzajú dvere izieb sa chodba rozširuje na 2700 mm, čím sa zabezpečuje bezpečnosť pri užívaní koridoru a taktiež aj semiotická kvalita predpočia pred vlastnou izbou prijímateľov. Prvý severovýchodný blok predstavuje zázemie zariadenia, na jeho prízemí sa nachádza vstupná predsieň s pridruženým schodiskom, návštevná miestnosť s vlastnou bezbariérovou toaletou, výdajňa stravy so zázemím a skladovými priestormi, izolačná miestnosť s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou, dekontaminačná miestnosť, predpieranie a skladovanie prádla, dve šatne zamestnancov obe s dvomi kúpeľňami a technické a skladové priestory. Na 2. NP bloku zázemia sú situované administratívne priestory, denná miestnosť zamestnancov, miestnosť pre aktivizácia prijímateľov sociálno-zdravotnej služby, čakáreň, ošetrovňa s prípravovňou a pridružené hygienické priestory, dekontaminačná miestnosť a technické a skladové priestory. Juhovýchodný obytný blok „A“ sa skladá z dvoch identických nadzemných podlaží, kde na každom podlaží je situovaná jedna dvojlôžková s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou a päť jednolôžkových izieb taktiež s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou. Celková kapacita bloku „A“ je 14 prijímateľov sociálno-zdravotnej služby. Obytný blok má vlastné vertikálne komunikačné jadro pozostávajúce zo schodiska a požiarneho a evakuačného výťahu s predsieňou, sklad a vstup so závetrím. Západný obytný blok „B“ pozostáva z dvoch dvojlôžkových izieb s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou a zo štyroch jednolôžkových izieb s vlastnou bezbariérovou kúpeľňou. Celková kapacita bloku „B“ je 16 prijímateľov sociálno-zdravotnej služby. Tento obytný blok má taktiež vlastné vertikálne komunikačné jadro pozostávajúce zo schodiska a požiarneho evakuačného výťahu s predsieňou, sklad a vstup so závetrím. V objekte je navrhnutých celkovo 18 jednolôžkových izieb a 6 dvojlôžkových izieb, pričom aj v rámci dvojlôžkových izieb je možné vytvoriť súkromie pomocou predelenia izby (napr. závesom alebo mobilným paravánom) na dve časti s rovnocenným prístupom k oknu a interiérovému vybaveniu izby. Priestory prízemných izieb sú priamo bezbariérovo prepojené na exteriér s možnosťou presunu osôb na lôžku na spevnenú plochu pred izbou alebo do átria. Spojnice ramien vo svojich zaoblených rohoch kulminujú spoločné priestory – miestnosť pre sociálnu rehabilitáciu, jedáleň a spoločenskú miestnosť.

Stavebný objekt SO 02 – Pridružený objekt

Pridružený stavebný objekt je prízemná nepodpivničená budova obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 23 x 6 m. je prestrešená plochou vegetačnou strechou na pozemku C-KN

14289/9. V objekte sa nachádza 6 parkovacích statí pre osobné automobily, skladový priestor pre záhradné a pracovné náradie a nika na uloženie nádob na separovaný odpad. Objekt vytyčuje a oddeľuje areál od budovy polikliniky a vizuálne ho uzatvára z juhozápadnej strany. Pridružený objekt je vzdialený od hlavného objektu SO 01 min. 11,2 m, čím nenaruša insoláciu príľahlých obytných miestností

Stavebný objekt 03 – Spevnené plochy

Objekt SO 03 Spevnené plochy rieši výstavbu vjazdu a výjazdu k objektu SO 01 – Sociálno-zdravotné zariadenie a spevnené plochy pre statickú dopravu osobných motorových vozidiel, a vjazd a výjazd k objektu SO 02 – 6 záchytných stojísk + sklad + zakryté stojisko pre nádoby na separovaný odpad. Objekt SO 03 sa nachádza na parcele č. 14289/9 vo vlastníctve mesta Prešov.

Objekt SO 01 bude komunikačne sprístupnený pre motorové vozidlá prostredníctvom vjazdu výjazdu šírky 6,0 m, dĺžky 42,53 m, ktorá sa napája na miestnu komunikáciu vedúcu k „Centru hemostázy a trombózy – Unilabs“ smerovými oblúkmi a polomere $R=7,0\text{m}$.

Objekt SO 02 bude komunikačne sprístupnený pre motorové vozidlá prostredníctvom vjazdu výjazdu šírky 6,0 m dĺžky 35,50 m, ktorý sa napája na miestnu komunikáciu vedúcu k „Centru hemostázy a trombózy – Unilabs“ smerovými oblúkmi a polomere $R=7,0\text{m}$.

Kryty vjazdov a výjazdov budú a asfaltobetónu a spevnená plocha pre státie dvanástich osobných motorových vozidiel bude s krytom z polovegetačných tvárnic. Parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo má rozmer 2500 x 4500 mm a parkovacie miesto pre osobu zdravotne ťažko postihnutú má rozmer 3500 x 4500 mm. Vjazdy a výjazdy z plochy budú ohraničené cestnými obrubníkmi so zošíkmením osadenými do betónového lôžka s prevýšením 120 mm nad okrajom vozovky. V miestach vjazdov (vstupov) do objektov bude ohraničenie z cestných obrubníkov bez skosenia, ktoré budú osadené 20 mm nad okrajom vozovky.

Celková výmera vjazdov a výjazdov je 502,80 m². Výmera plôch s krytom z polovegetačných tvárnic je 141,60 m².

Celkový výpočet parkovacích stojísk podľa STN 736110/Z2 pre dom s opatrovateľskou službou je 4 parkovacie stojiská a pre lôžka je navrhovaných 13 parkovacích stojísk.

Výpočtom celkovo potrebujeme 17 parkovacích statí. V situácií je vyznačených 18 kolmých parkovacích státí z toho jedno parkovacie miesto pre osobu so zdravotne ťažko postihnutú, čo prevyšuje počtom potrebných 11 parkovacích státí. Z toho 6 v SO 02 a 12 v SO 03.

Stavebný objekt SO 04 – Vodovodná prípojka

Zásobovanie navrhovaného sociálno-zdravotného zariadenia pitnou vodou bude zabezpečené navrhovanou vodovodnou prípojkou HDPE D110 (DN100) napojenými na verejný vodovod vedený cez pozemok investora. Vodovodné prípojky budú vyhotovené z polyetylénového potrubia HDPE PE 100, SDR17, PN10 a bude privedené do navrhovanej vodomernej šachty – umiestnenej na pozemku investora. V navrhovanej vodomernej šachte bude osadená vodomerná zostava s fakturačným vodomerom DN80. Vodovodná prípojka bude vyspádovaná do verejného vodovodu. Po ukončení montáže sa prevedie tlaková skúška a dezinfekcia vodovodného potrubia podľa STN 73 6660. Vodovodné potrubie bude vedené v ryhe, uložené do 15 cm lôžka z piesku, do hĺbky 1,5 m pod U. T. obsyp sa vykoná triedenou zeminou max. zrnitosti 20 mm. Pri križovaní s inými podzemnými sieťami je nutné dodržiavať STN 73 6005. Vodovodná prípojka sa navrhuje na dimenziu požiarneho hydrantu umiestneného na pozemku investora.

Stavebný objekt 04 – vodovodná prípojka je trasovaná po parcelách C-KN 14289/13, 14, 16, 18, 19, 22, 23, 24 a aj na riešenej parcele C-KN 14289/9

Stavebný objekt 05 – Splašková kanalizácia a odvodnenie spevnených plôch

Splašková voda bude odvádzaná zo zariadení predmetov cez pripájacie potrubie, splaškové potrubie a zvodové potrubie v objekte do zvodového potrubia mimo objektu. Navrhovaná splašková kanalizácia bude napojená na areálovú splaškovú kanalizáciu polikliniky cez revíziu šachtu umiestnenú na pozemku investora.

Prípojka je vedená na parcele C-KN 14289/51

Stavebný objekt 06 – Dažďová kanalizácia a vsakovanie

Dažďová kanalizácia rieši odvádzanie dažďových vôd zo strechy sociálno-zdravotného nízkokapacitného zariadenia. Dažďová voda bude odvádzaná do vsakovacích blokov, umiestnených na pozemku investora, cez ktoré sa budú dažďové vody odvádzať do pôdy. Dimenzia areálovej dažďovej kanalizácie vedenej do, je DN 125 – DN 150 s min. sklonom potrubia 1%.

- Odvodnenie dažďových vôd zo striech objektov
Dažďová voda zo strechy objektu bude zachytávaná a odvádzaná dažďovými vonkajšími zvodmi. Napojenie na zvodové potrubie je riešené cez lapače strešných splavenín, následne je dažďová voda vedená cez revízne šachty a filtračnú šachtu do vsakovacieho systému.

- Dažďové záhrady
Vsakovanie aj vyparovanie dažďovej vody bude realizované cez navrhovanú štruktúru dažďových záhrad.

Prípojka je vedená na parcele C-KN 14289/51

Stavebný objekt 07 – Elektroprípojka

Rozvodová sústava: 3+N+PE, 50Hz AC, 230V/400V, TN-C-S.

Z trafostanice TS 0586-0153 MAVEX bude káblom NAYY-J 4x240 napojený elektromerový rozvádzač RE. Navrhovaný rozvádzač RE bude typizovaný pilierový rozvádzač vyhotovený v štandarde VSE s polopriamym meraním spotreby el. energie. Osadený bude vedľa trafostanice, na mieste trvale prístupnom z verejného priestranstva. Osadený bude istiacim prvkom charakteristiky „B“, navrhovaná dimenzia 3x250A. Z rozvádzača RE bude napojený hlavný rozvádzač objektu nachádzajúci sa v technickej miestnosti na 1. NP – rozvádzač RS1. Pripojenie bude realizované káblom N2XCH 4x150/70 uloženým vo výkope, ktorý bude vedený v zatravnenej časti riešeného pozemku. Kábel bude po celej dĺžke trasy chránený chráničkou FXKVR. Z rozvádzača RS1 budú napojené rozvádzače 2. NP (RS2) a rozvádzač pridruženého objektu SO 02 (RS3). Z elektromerového rozvádzača bude v rámci prípravy pre nabíjačku elektromobilov vedená korugovaná chránička FXKVR do pridruženého objektu SO 02, kde bude predpokladané umiestnenie nabíjacieho zariadenia.

Prípojka bude trasovaná po pozemkoch parc.č. KN-C 14289/51, k.ú. Prešov.

Stavebný objekt 08 – Areálové osvetlenie

Hlavný stavebný objekt sociálno-zdravotného zariadenia a pridružený objekt budú mať po obvode osadené parkové stĺpikové svietidlá, ktoré zabezpečia optimálne svetelné podmienky pri exteriérových spevnených plochách bez toho, aby nespôsobili nadmerné presvetľovanie

izieb, čo by mohlo mať za následok narušenie komfortu bývania prijímateľom sociálno-zdravotnej služby. Rozvod areálového osvetlenia bude napájaný z vlastnej elektropřípojky zariadenia, s vlastnou ovládacou jednotkou, ktorá dokáže v priebehu večera korigovať intenzitu svietenia. Podrobné riešenie areálového osvetlenia, ako aj špecifikácia svietidiel je predmetom ďalšieho stupňa PD. Přípojka je vedená na parcele **C-KN 14289/9, k.ú. Prešov**.

Stavebný objekt 09 – Telekomunikačná prípojka

objekt sociálno-zdravotného nízkokapacitného zariadenia Prešov-Sekčov bude pripojený na verejnú telekomunikačnú sieť. Za týmto účelom bude na hranici pozemku vybudovaná prípojková skriňa, z ktorej budú vedené optické káble do serverovne hlavného objektu. V prípojčkovej skrini bude vyhotovená príprava na pripojenie optickej distribučnej siete zvoleného telekomunikačného operátora. Optické pripojenie dostatočnej kapacity sa vyžaduje na poskytovanie dátových (internet) a televíznych služieb. Přípojka je vedená na parcele **C-KN 14289/9, k.ú. Prešov**.

Stavebný objekt 10 – Sadové úpravy

Návrh sadových úprav riešenia uvažuje s navážkou min. 50 mm ornice na vegetačné plochy. Po rozprestretí a spracovaní ornice sa vyseje parková zmes trávneho semena v množstve 30 g/m². Povrch musí byť bez nerovností a dostatočne prepracovaný. Na plochách určených pre výsev trávnik sa môže do ornice zapracovať aj piesok. Dosiahne sa tak vyššia kvalita zeminy pre trávnatý porast. Chemické ošetrenie sa uskutoční pred výsevom trávnik. Sadové úpravy sa týkajú pozemku parc. č. **C-KN 14289/9, k.ú. Prešov**.

Stavebný objekt 11 – Oplotenie

Areál sociálno-zdravotného nízkokapacitného zariadenia bude oplotený pletivovým plotom.

VŠEOBECNÉ PODMIENKY

1. Navrhovateľ je povinný dodržať ochranné pásma všetkých inžinierskych sietí prechádzajúce pozemkom, resp. uskutočniť ich prekládku a to podľa požiadaviek správcov týchto sietí.
2. Pred začatím stavebných prác, je navrhovateľ povinný zaistiť si u príslušných organizácií priebeh inžinierskych sietí na stavebnom pozemku, aby nedošlo k ich poškodeniu.
3. Po ukončení výstavby budú všetky pozemky dotknuté stavbou riadne upravené a prípadne vysadené vhodnou zeleňou. Terén je potrebné upraviť tak, aby sa nezmenili odtokové pomery v území a teda aby dažďové vody nezatekali na susedné pozemky.
4. Počas realizácie umiestňovaných stavebných objektov je navrhovateľ povinný zabezpečiť také opatrenia, aby nedošlo ku spôsobeniu škôd na vedľajších nehnuteľnostiach.
5. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať navrhovateľ na vlastné náklady.
6. Stavba musí byť navrhnutá tak, aby spĺňala základné požiadavky na stavby podľa § 43d stavebného zákona.
7. Pri navrhovaní stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 47 stavebného zákona.

8. Navrhovateľ je povinný zemné práce riešiť v súlade s § 48 odst. 3) stavebného zákona a v súlade s § 22 vyhl. č. 532/2002 Z. z.. Pri zemných prácach nesmie byť narušená stabilita vedľajších stavieb.
9. Zakladanie stavby je potrebné riešiť v súlade s § 48 odst. 4) stavebného zákona a § 23 vyhl. č. 532/2002 Z.z..
10. V následnom stupni projektovej dokumentácie je potrebné navrhnúť usporiadanie staveniska a bezpečnostné opatrenia, ako aj spôsob zaistenia bezpečnosti práce a technických zariadení pri výstavbe aj budúcej prevádzke v súlade s § 9 ods.1) písm. b) bod č. 7 a 8 vykonávacej vyhlášky k stavebnému zákonu č. 453/2000 Z. z. a riešiť návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby v súlade s § 9 ods. 1 písm. g) a podľa písm. i) uvedeného § 9 ods. 1 pís. i) riešiť projekt organizácie výstavby.
11. Stavenisko musí byť riešené v následnom stupni projektovej dokumentácie v súlade s § 43i stavebného zákona a v súlade s § 13 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
12. V následnom stupni projektovej dokumentácie je potrebné navrhnúť opatrenia v rámci staveniska a v rámci plánu organizácie výstavby, ktorými počas výstavby bude zabezpečená ochrana ovzdušia, konkrétne pred prašnými tuhými znečisťujúcimi látkami a plynými emisnými látkami (exhaláty zo stavebných strojov, iné škodlivé plynné exhaláty) tak, aby nedošlo počas výstavby k zhoršeniu kvality ovzdušia v okolí stavby, tak aby bol dodržaný regulatív 10.1 Ekologické limity, RL 10.1.1 Limity znečisťovania ovzdušia.
13. Navrhovateľ je povinný potvrdiť si právoplatnosť územného rozhodnutia na tunajšom úrade po uplynutí 15 dňovej lehoty, určenej na možnosť podania odvolania.
14. Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť
15. Navrhovateľ je povinný požiadať Mesto Prešov v. z. MsÚ Prešov, stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu objektov: SO 01 – Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie
 - SO 02 – Pridružený objekt: Carport
 - SO 03 – Spevnené plochy
 - SO 04 – Vodovodná prípojka
 - SO 05 – Splašková kanalizácia a odvodnenie spevnených plôch
 - SO 06 – Dažďová kanalizácia
 - SO 07 – Elektroprípojka
 - SO 08 – Areálové osvetlenie
 - SO 09 – Telekomunikačná prípojka
 - SO 10 – Sadové a terénne úpravy
 - SO 11 – Oplotenie

Osobitné podmienky:

1. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku SPP, a.s. pod č. TD/NS/0570/2025/Va zo dňa 18.07.2025 :

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-slужby),

- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,-€, v prípade nesplnenia tejto povinnosti môže SPP-D následne vydať neeaktívne záväzné vyjadrenie ku kolaudácii stavby.
- stavebník prác je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie činností z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1.00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1.50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu. až po predchádzajúcom vytyčení týchto plynárenských zariadení. a to ručne. bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto záväzného vyjadrenia,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác, vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypávaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ONTKOC Rastislav, email: rastislav.ontkoc@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obšypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie prevádzkovateľa,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu

požadujeme všetky zariadenia a poklapy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,

- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- stavebník zabezpečí realizáciu stavby podľa podmienok uvedených v tomto záväznom vyjadrení a podľa podmienok stanovených v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme č. 5957 /050224/KE/MM,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti a zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

Toto záväzné vyjadrenie nenahrádza technické podmienky pripojenia budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.

V prípade, že stavba má byť v budúcnosti pripojená na distribučnú sieť prevádzkovanú SPP-D, je stavebník povinný pred začatím konania o stavebnom zámere overiť dostupnosť a kapacitu distribučnej siete a to podaním žiadosti o pripojenie do distribučnej siete na predpísanom tlačíve, alebo elektronicky, prostredníctvom aplikácie zverejnenej na webovom sídle SPP-D (www.sppdistribucia.sk),

Pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požadujeme predložiť Žiadosť o záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby ku kolaudácii stavby, ktorej prílohou musia byť:

kópia „Oznámenia o začatí prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení“, ktoré stavebník doručil SPP-D (viď. tretí

odsek vyššie uvedených Všeobecných podmienok),

dokumentácia skutočného zhotovenia stavby,

geodetické zameranie skutočného zhotovenia dokončenej stavby" v digitálnom tvare (formát *.dgn, *.dxf), kópia „Rozhodnutia o stavebnom zámere“

pričom na základe tejto žiadosti a predložených dokladov SPPD vydá záväzné vyjadrenie k kolaudácii stavby

2. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Krajského pamiatkového úradu pod č. Z-PUSR-059483/2025 zo dňa 11.08.2025:

Nálezca/stavbyvedúci je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 44 stavebného zákona oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia.

Začiatok zemných prác stavebník ohlásí v predstihu minimálne 5 pracovných dní Krajskému pamiatkovému úradu Prešov.

3. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/015186-002 zo dňa 10.01.2024 :
 - Na napojenie sa na vodovod a kanalizáciu je potrebný súhlas ich správcov.
 - K vypúšťaniu vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsakovací systém) je potrebné stanovisko správcu toku a hydrogeologický posudok.
 - Z dôvodu, že výstavbou dôjde k úbytku zelenej plochy a v súlade s Vodným plánom Slovenska a Akčným plánom na riešenie dôsledkov sucha a nedostatku vody, schváleného vládou SR, v ktorých sa uvádza, že je prioritou v území padnuté zrážky v tom istom území zadržiavať, žiadame doplniť clo SO IO Sadové úpravy vodozádržné opatrenia ako napr. dažďové jazierko s prepadom, otvorený rigol na odvádzanie dažďovej vody, atď. Týmto spôsobom sa zmierni negatívny dopad stavby na mikroklimu v dotknutej oblasti, podporí sa malý vodný obeh, ochladzovanie ovzdušia a znižovanie prašnosti.
 - Odvedenie vôd prečistených v ORL riešiť do splaškovej kanalizácie.
4. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Mesta Prešov, odbor životného prostredia pod č. OŽP/430/7028/2024 zo dňa 23.01.2024
 - V areáli je navrhnutých celkovo 14 parkovacích plôch, ale žiadna vzrástla zeleň, preto žiadame doplniť vzrastlú zeleň okolo tohto zariadenia a parkovacích miest do projektovej dokumentácie. STN 73 6110 predpisuje minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore. Taktiež je to doplnené aj v dokumente Manuál tvorby verejných priestranstiev: „Prekovanie je nutné kombinovať so vzrastlou zeleňou, ktorá zimituje mierku a zabraňuje prehrievaniu, respektíve s mobiliárom formou vynechania parkovacieho miesta pre stojany na bicykel, nádoby na odpad. Pri jednosmernom parkovaní umiestňovať 1 strom na 2 autá, pri obojsmernom parkovaní 1 strom na 4 autá.“
 - Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme vysadiť minimálne 7 ks vzrastlých drevín, ktoré je potrebné rozmiestniť ako pri parkovacích miestach tak aj okolo zariadenia.
 - Pri výsadbe drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7016 - Rastliny a ich výsadba a Arboristického štandardu č. 4 *Výsadba stromov a krrov, viú. úinč:*
 - [L,Jp://www.slpk.sk/eldo/2019/di/978805522i076/9788055221076](http://www.slpk.sk/eldo/2019/di/978805522i076/9788055221076) pdf pri tom je potrebné dbať na tieto opatrenia:
 - sadenice drevín musia byť zdravé, bez známok poškodenia kmeňa a kostrových konárov, s jediným rovným, neodstráneným a nepoškodeným, neskráteným terminálom), bez chorôb a poškodenia
 - zvýšenú pozornosť venujte koreňovému systému, ktorý by nemá byť preschnutý, korene by nemali byť prerušené do max. 30 mm, koreňový kŕčok v bale by nemal byť umiestnený pod úroveň pôdy ani výrazne nad balom a mal by byť bez deformácií
 - koreňový bal by mal byť vo vzťahu k veľkosti stromu primerane veľký, kompaktný a obsah kontajnera by mal byť dostatočne prekorenený
 - objem výsadbovej jamy zodpovedá minimálne 1,5 násobku objemu koreňového balu sadeníc
 - Výsadbu môžete realizovať v jesennom alebo jarnom období, ale nesmie byť vykonaná počas mrazov

5. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/0J 5206-002 zo dňa 24.01.2024 :

-spôsob nakladania s odpadom vznikajúcim počas výstavby musí byť v súlade so zákonom o odpadoch, vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z.z., o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácii, vyhláškou MŽP SR č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 365/2015 Z.z. ,ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov.

- pri nakladaní s odpadom musia byť splnené povinnosti držiteľa odpadu v zmysle § 12 a§ 14 zákona o odpadoch v nadväznosti na plnenie povinnosti podľa § 77 zákona o odpadoch. a to najmä :

"zabezpečiť ich selektívne zhromažďovanie postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom tak, aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia.

*stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.

"zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných osobe oprávnenej nakladať s odpadom na základe povolení podľa zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s odpadmi , uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom vyhláškou MŽP SR 344/2022 Z.z.,

-zhromažďovať odpady utri edene podľa jednotlivých druhov odpadov. Do skupiny odpadov druh 17 09 04 zaradiť odpad až v prípade, ak nie je možné jeho iné vyseparovanie a zaradenie podľa samostatného druhu odpadu, napr. skládka odpadov na nie nebezpečný odpad (Svinia, Ražňany).

-počas realizácie stavby zabezpečiť, aby nedošlo k uloženiu odpadu z predmetnej stavby na cudzích pozemkoch - zabrániť vzniku divokých skládok zo vznikajúceho odpadu.

-ku kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.

-pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba- podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu! 02a), pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten , kto uvedené práce vykonáva.

6. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/015200-002 zo dňa 23.01.2024 :

- V prípade potreby výrubu drevín a súvislých krovitých porastov v zastavanom území obce s výmerou nad 10m2 a mimo zastavaného územia obce s výmerou nad 20m2, navrhovateľ pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby predloží povoľujúcemu organu, súhlas v súlade § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny od príslušného organu ochrany prírody.

- Na ploche parkoviska žiadame vysadiť 1 strom na 4 parkovacie miesta pri dvojradovom systéme parkovania

- V prípade, ak by pri realizácii predmetnej stavby mohlo dôjsť k úniku invázných nepôvodných druhov uvedených v národnom zozname alebo v zozname EÚ 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)

- *Stavebník počas realizácie zabezpečí ochranu drevín rastúcich mimo lesa na všetkých parcelách dotknutých stavebnými objektmi pred poškodením a zničením v súlade s STN 83 1019 Ochrana prírody*

Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie:

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

7. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Mesta Prešov, odbor dopravy pod č. OD/15993/2024 zo dňa 22.10.2024

- *V území musia byť splnené podmienky vyplývajúce z platnej slovenskej technickej normy (ďalej len 11STN") STN 73 6110 „Projektovanie miestnych komunikácií" a podmienky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. To znamená, že v území musí byť technická vybavenosť pre 'zabezpečenie bezpečného vedenia nemotorových účastníkov, verejné osvetlenie a tak ďalej.*
- *Projektová dokumentácia stykového napojenia musí byť spracovaná oprávnenou osobou a súčasťou dokumentácie musí byť priečny rez, pozdĺžny rez stykového napojenia s posúdením rozhladových pomerov*
- *Novovytvorené stojisko pre osobu so zníženou schopnosťou pohybu musí rešpektovať ustanovenie § 58 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky a musí byť označené medzinárodným symbolom prístupnosti.*
- *V prípade zásahu do cestného telesa bude potrebné spracovať a predložiť na ODI projektovú dokumentáciu dočasného dopravného značenia.*
- *V prípade, že sa do územia budú umiestňovať dopravné značky alebo dopravné zariadenia je stavebník povinný prostredníctvom oprávnenej osoby spracovať a predložiť návrh trvalého dopravného značenia na ODI.*
- *Činností, ktoré je možné vykonávať mimo cestné teleso, je žiadateľ povinný zabezpečiť bez obmedzenia cestnej premávky. Odstavovanie stavebnej techniky, zriaďovanie skládok stavebného materiálu alebo skladanie a nakladanie stavebného materiálu na ceste mimo vyznačené pracovisko je neprípustné.*
- *Výkon prác požadujeme realizovať s dôrazom na zabezpečenie bezpečnosti všetkých dotknutých účastníkov.*
- *Počas realizácie jednotlivých prác, pri ktorých bude obmedzená premávka na ceste, je realizátor stavby alebo pracovných činností povinný vždy predložiť projektovú dokumentáciu dopravného značenia, odsúhlasenú príslušným dopravným inšpektorátom pre účel vykonania kontroly osadenia prenosného dopravného značenia zo strany Policajného zboru.*
- *V súlade s § 7, ods. 2 Vyhlášky č. 532/2022 Z. z. pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojim vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať technickým požiadavkám bezpečného a plynulého prevádzkovania pozemných komunikácií:*
- *Parkovacie miesta a spevnené plochy musia byť realizované v zmysle STN 73 6110 a technických podmienok TP 73 6110.*

- *Pripojením spevnených plôch na príslušnú pozemnú komunikáciu nesmie byť ohrozená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, musí byť trvale zabezpečený dostatočný rozhľad na všetky dopravné smery, nesmie byť porušená funkčnosť odvodňovacieho zariadenia dotknutej komunikácie, nesmie dochádzať k vytekaniu vôd a nečistôt na komunikáciu.*
 - *Pozemná komunikácia nesmie byť v dôsledku stavby znečistená, respektíve pri prípadnom znečistení musí byť bezodkladne očistená zhotoviteľom, zanesené uličné vpuste v rámci stavby musia byť bezodkladne vyčistené zhotoviteľom.*
 - *Konštrukciu dopravného napojenia žiadame realizovať v bezprašnej úprave s výškovým napojením na niveletu vozovky cesty vrátane asfaltovej zálievky.*
 - *Dopravné pripojenie požadujeme realizovať vhodnými zakročovacími oblúkmi podľa príslušných STN pre plynulý vjazd a výjazd so sklopením krytu dopravného napojenia k hrane vozovky predmetnej cesty tak, aby nezasahoval do prejazdového profilu vozovky.*
 - *Výkopovú zeminu žiadame neskladovať na cestnom telese cesty.*
 - *Po ukončení prác žiadame uviesť využívaný terén do pôvodného stavu.*
8. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Mesta Prešov, majetku pod č. OM/1439/2024 č.z. 10882/2024 zo dňa 05.02.2025
- *stanovených príslušným stavebným úradom - stavebník, resp. investor, je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác vopred písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu,*
 - *stanovených Odborom hlavného architekta pri Mestskom úrade v Prešove (ďalej len „MsÚ v Prešove“), stanovisko č. OHA/2166/2024 zo dňa 17. 1. 2024,*
 - *stanovených Odborom dopravy pri MsÚ Prešov,*
 - *stanovených Odborom životného prostredia pri MsÚ Prešov,*
 - *stanovených dotknutými orgánmi štátnej správy a orgánmi územnej samosprávy, stanovených správcami inžinierskych sietí,*
 - *do doby správoplatnenia stavebného povolenia dotknutej stavby je mesto Prešov povinné pozemky vo vlastníctve súkromnej osoby majetkovo právne vypridať;*
9. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku OSVO comp. , a.s. pod č. O8/02/2024/KG zo dňa 08.02.2024:
- *V prípade možnej kolízie stavby s vedeniami a zariadeniami verejného osvetlenia v predmetnej lokalite v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (DSP) vypracovať technické riešenie súbehov a križovaní s vedeniami verejného osvetlenia.*
 - *V prípade kolízie s vedeniami a zariadeniami pri realizácii stavby koordinovať práce so správcom verejného osvetlenia na základe samostatnej objednávky a na náklady stavebníka, ktorý práce vyvolal.*
 - *Pred zahájením zemných prác v blízkosti vedení požadujeme vytýčiť siete verejného osvetlenia na základe samostatnej objednávky. O vytýčenie siete verejného osvetlenia je potrebné požiadať.*

Ďalšie pripomienky alebo námietky účastníkov konania neboli vznesené v rámci opakovaného prejednávania návrhu umiestnenia stavby „Polyfunkčný objekt“. Pripomienky a požiadavky dotknutých orgánov boli zapodmienkované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia a budú podkladom pre spracovanie PD vyššieho stupňa pre stavebné konanie. Stavebný úrad

uplatniť koncentračnú zásadu v súlade s § 36 ods. 2 a 3 stavebného zákona na ktorú boli účastníci konania aj dotknuté orgány upovedomení v oznámení o začatí konania.

Odôvodnenie

Na Obec Záhradné, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa §119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ktorý bol Okresným úradom Prešov – odborom výstavby a bytovej politiky pod číslom OU-PO-OVBP2-2022/010478-002, zo dňa 20.01.2022 určený za príslušný stavebný úrad vykonávajúci konania a vydávajúci rozhodnutia pre stavby, pre ktoré je Mesto Prešov stavebným úradom a zároveň aj stavebníkom bol podaný dňa 24.01.2024 navrhovateľom **Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov v. z. Mesto Prešov, odbor rozvojových aktivít - oddelenie výstavby, Hlavná 69, 080 01 Prešov** návrh na vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie súboru stavieb pod pracovným názvom: „**Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov - Sekčov**“, na pozemkoch parc. č. KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/15, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/76, 14382, 14411, 14412/1, 14412/2, 14412/3, 14367/4, 16335/13, 16335/8, k.ú. Prešov.

Stavba: „**Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov - Sekčov**“ sa člení v rozsahu nasledovných stavebných objektov a prevádzkových súborov a to:

- Stavebný objekt 01- Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie**
- Stavebný objekt 02 - Pridružený objekt**
- Stavebný objekt 03 - Spevnené plochy**
- Stavebný objekt 04 - Vodovodná prípojka**
- Stavebný objekt 05 - Splašková kanalizácia a odvodnenie spevnených plôch**
- Stavebný objekt 06 - Dažďová kanalizácia**
- Stavebný objekt 07 - Jednoučelová trafostanica**
- Stavebný objekt 08 - Areálové osvetlenie**
- Stavebný objekt 09 - Telekomunikačná prípojka**
- Stavebný objekt 10 - Sadové úpravy**
- Stavebný objekt 11- Oplotenie**

Stavebný úrad podľa §26 ods. 1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“) v znení jeho noviel a v súlade s §36 ods.4) stavebného zákona oznámil začatie územného konania všetkým účastníkom konania o umiestnení stavby: „**Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov - Sekčov**“, na pozemkoch parc. č. KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/15, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/76, 14382, 14411, 14412/1, 14412/2, 14412/3, 14367/4, 16335/13, 16335/8, k.ú. Prešov verejnou vyhláškou, a to z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania, ktorých vlastnícke a iné práva môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté a zároveň keďže súčasťou objektovej skladby navrhovanej stavby je aj líniová stavba – NN prípojka k bodu napojenia, stavebný úrad oznámil začatie konania verejnou vyhláškou pod č. SÚ/3011/141316/2024 -Ph zo dňa 27.08.2024. Príslušný stavebný úrad nariadil v súlade s §36 ods.1 stavebného zákona ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo **02.10.2024**. Z dôvodu potreby návrhu nového riešenia pripojenia stavby na odber elektrickej energie navrhovateľ predložil

novú projektovú dokumentáciu a na základe tohto doplnenia príslušný stavebný úrad zvolal opätovné miestne zisťovanie verejnou vyhláškou pod č. **SÚ/11102/145816/2025 zo dňa 27.08.2025** a nariadil a v súlade s §36 ods.1 stavebného zákona ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo **30.09.2025 so zmenou členenia stavebných objektov a ich umiestnenia na pozemkoch z dôvodu zmeny trasy v nasledovnom znení:**

„**Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov - Sekčov**“, na pozemkoch parc. č. KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/24, 14289/51, k.ú. Prešov členiace sa na stavebné objekty:

- Stavebný objekt 01- Hlavný objekt: sociálno-zdravotné zariadenie**
- Stavebný objekt 02 - Pridružený objekt: Carport**
- Stavebný objekt 03 - Spevnené plochy**
- Stavebný objekt 04 - Vodovodná prípojka**
- Stavebný objekt 05 - Splašková kanalizácia a odvodnenie spevnených plôch**
- Stavebný objekt 06 - Dažďová kanalizácia**
- Stavebný objekt 07 - Elektroprípojka**
- Stavebný objekt 08 - Areálové osvetlenie**
- Stavebný objekt 09 - Telekomunikačná prípojka**
- Stavebný objekt 10 - Sadové a terénne úpravy**
- Stavebný objekt 11- Oplotenie**

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Zájmy chránené predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o odpadoch, o vplyvoch na životné prostredie, o pozemných komunikáciách, o energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, ktorých sa konanie podľa § 126 stavebného zákona týka, preskúmal na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov podľa § 140a, v ktorých uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov.*

Podľa §39 stavebného zákona, *v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.*

Podľa §39a ods. 1 stavebného zákona, *rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.*

Námietky voči územnému konaniu účastníkmi konania vznesené neboli. Stanoviská dotknutých orgánov v predmetnej veci neboli záporné ani protichodné a všetky podmienky, ktoré boli stanovené sú zapracované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ predložil nasledovné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa k umiestneniu stavby z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia bez osobitných pripomienok:

ANTIK telecom, s.r.o. pod č. 1319/7/2025 zo dňa 23.07.2025, Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612518642 zo dňa 11.07.2025, Orange Slovensko, a.s. zo dňa 15.07.2025, UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. pod č. 1374/2025 zo dňa 10.07.2025, VSD, a.s. pod č. 31724 zo dňa 05.01.2024, CondorNet, s.r.o. zo dňa 11.07.2025, Mesto Prešov, odbor hlavného architekta pod č. OHA/2166/2024 zo dňa 17.01.2024, Slovanet, a.s., pod č. 28183 zo dňa 15.07.2026, OÚ Prešov, odbor CDaPK pod č. OU-PO-OCDPK- 2024/015029-002 zo dňa 13.02, PRESNET, s.r.o., zo dňa 22.08.2025, OÚ Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PO-OSZP3-2024/01588-002 zo dňa 29.01.2024, RÚVZ v Prešove pod č. RÚVZPO/OHŽPaZ/142/1093/2024 zo dňa 23.01.2024, OÚ Prešov, odbor pozemkový a lesný pod č. OU-PO-PLO1-2024/015391-002 zo dňa 10.01.2024, Ministerstvo obrany SR, pod č. SEMal-EL13/2-5-3296/2024 zo dňa 15.03.2024, OÚ Prešov odbor krízového riadenia pod č. OU-PO-OKR1-2024/016567-02 zo dňa 16.02.2024, OR HaZz v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2024/000296-002 zo dňa 16.02.2024.

Navrhovateľ preukázal vlastnícky vzťah k pozemkom parc. č. KN-C 14289/9, 14289/13, 14289/14, 14289/16, 14289/18, 14289/19, 14289/22, 14289/23, 14289/24, k.ú. Prešov na ktorých sa jednotlivé stavebné objekty umiestňujú výpisom z listu vlastníctva č. 14110. Iný právny vzťah, resp. súhlas s umiestnením stavebných objektov na pozemkoch v cudzom vlastníctve, t.j. pozemok parc.č. KN-C14289/51, k.ú. Prešov vo vlastníctve Matej Sedlák, v zmysle LV č. 11048 bola doložená zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecných bremien č. 28/2025 zo dňa 16.05.2025. Stavebný úrad v zmysle návrhu navrhovateľa uvádzal v oznámení o začatí konania parc. KN-C 14289/76, k.ú. Prešov, na ktorej však stavebný objekt umiestnený nebude. Z tohto dôvodu vyplývajú z obrazovej časti projektu (situácia umiestnenia) do výroku rozhodnutia predmetnú parcelu neuvádza a navrhovateľ v tejto časti doplnil písomne stanovisko, že sa tejto parcely výstavba nebude týkať.

Stavebný úrad preskúmal v konaní či umiestňovaná stavba je v súlade územným plánom mesta Prešov, podľa Zmien a doplnkov č. 16/2019 Územného plánu mesta Prešov, schválených Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 43/2023 zo dňa 22. 2. 2023 a podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 5/2023, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 16/2019 Územného plánu mesta Prešov, schválených Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 44/2023 zo dňa 22. 2. 2023, ktoré nadobudlo účinnosť 16. 3. 2023. Na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov zistil, že predmetná stavba spĺňa osobitné požiadavky 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 územného rozhodnutia vo forme podmienok umiestnenia stavby, ktorých splnenie sa bude skúmať v stavebnom konaní. Stavebný úrad

v zmysle koncentračnej zásady má za to, že dotknuté orgány, ktorým bolo riadne a včas doručené oznámenie o začatí územného konania, a ktoré sa v stanovenej lehote nevyjadrili a nepožiadali ani o predĺženie lehoty na vyjadrenie, so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasia.

Na základe uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnená na internete – elektronickej tabuli mesta Prešov a na úradnej tabuli Obce Záhradné a zverejnená na internete – elektronickej tabuli obce.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia územného rozhodnutia.

Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Ak koniec lehoty pripadne na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia tohto rozhodnutia o umiestnení stavby.

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Odvolanie sa podáva na príslušnom správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Obec Záhradné, IČO 00328022, Tulčička 271/2, 082 16 Záhradné v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom na základe správnej žaloby po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



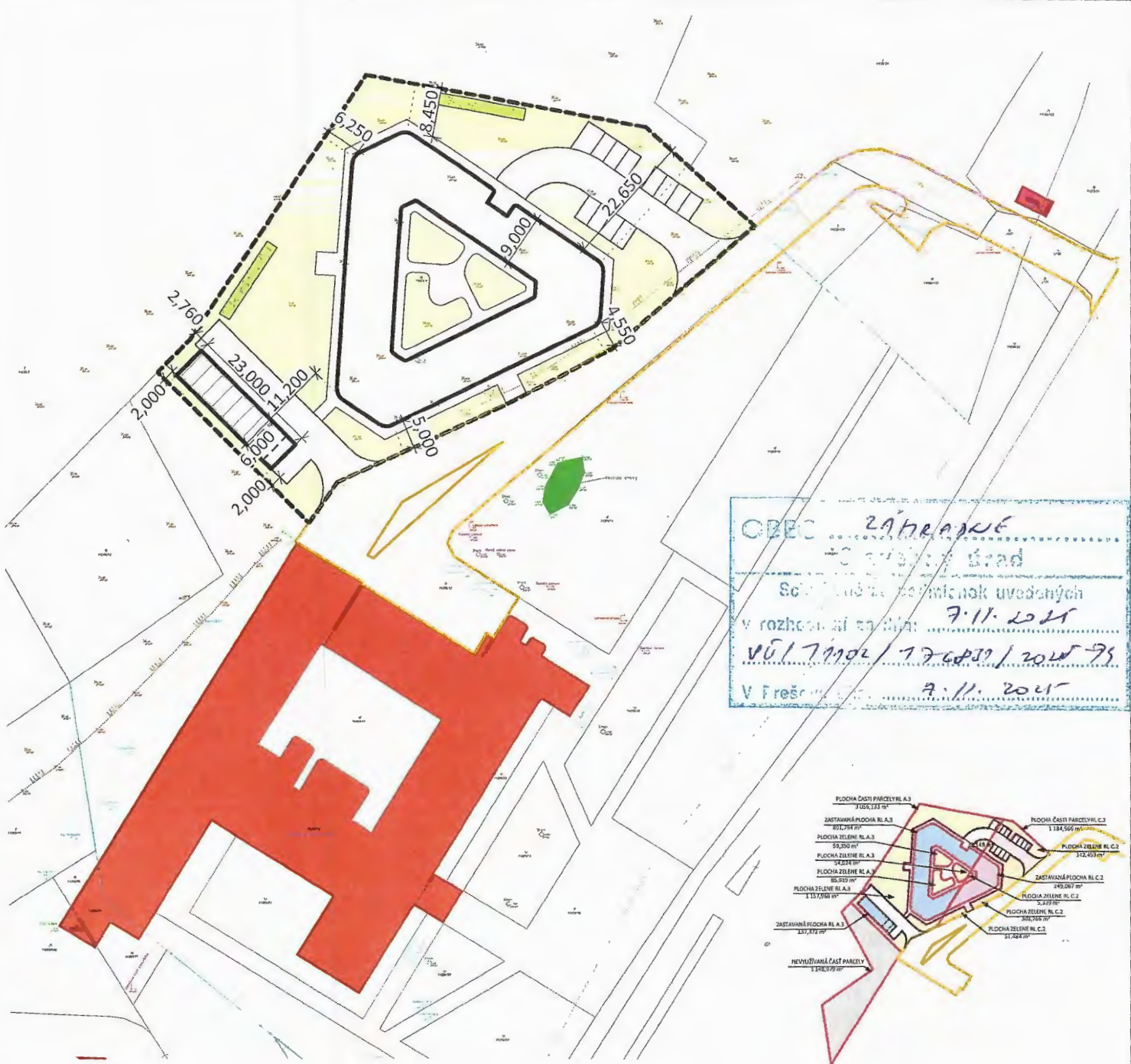
Ing. Miroslava Ambrozová
starostka obce

Doručí sa na vedomie:

1. Obec Záhradné, IČO 00328022, Tulčička 271/2, 082 16 Záhradné
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, IČO 00151866, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
3. O.S.V.O. comp, a.s., IČO 36460141, Strojnícka 18, 080 06 Prešov
4. SPP - distribúcia, a.s., IČO 35910739, Plátennícka 19013/2, 821 05 Bratislava-Ružinov
5. Prešovský samosprávny kraj, IČO 37870475, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, IČO 00610992, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov
7. Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja, IČO 37936859, Jesenná 14, 080 05 Prešov
8. Východoslovenská distribučná, a.s., IČO 36599361, Mlynská 31, 042 91 Košice
9. Mesto Prešov - OSMM, Jarková 24, 080 01 Prešov
10. Okresný úrad Prešov, odbor cestnej dopravy a poz. komunikácií, IČO 00151866, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
11. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 081 92 Prešov
12. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., IČO 35971967, Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
13. Mesto Prešov, odbor hlavného architekta, IČO 12345678, Jarková 24, 080 01 Prešov
14. Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, tel.: 080023500
15. Dopravný podnik mesta Prešov, akciová spoločnosť, IČO 31718922, Bardejovská 7, 080 06 Ľubotice,
16. Mesto Prešov - Odbor dopravy, IČO 12345679, Hlavná 73, 080 01 Prešov
17. Orange Slovensko, a.s., IČO 35697270, Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
18. ANTIK Telecom s.r.o., IČO 36191400, Čárskeho 10, 040 01 Košice I
19. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 36570460, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
20. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
21. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
22. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, IČO 00151866, Masarykova 10, 080 01 Prešov
23. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, IČO 36022047, Karloveská 2, 841 05 Bratislava-Karlova Ves
24. CondorNet, s.r.o., IČO 36444413, Kováčska 1, 080 01 Prešov
25. Slovanet ,a.s., IČO 35954612, Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2
26. CETIN Networks, s.r.o., IČO 54639425, Pribinova 40, 811 09 Bratislava-Staré Mesto
27. Mesto Prešov - MsÚ, Odbor životného prostredia, Hlavná 73, 080 01 Prešov
28. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov
29. Mesto Prešov - Oddelenie investičnej výstavby, Jarková 24, 080 01 Prešov

CO/

Mesto Prešov – Stavebný úrad

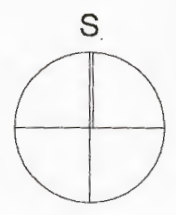


OZEC **Záhorské**
 - **Sekčov** úrad
 Soľníčkové pozemkové úvodňovník
 v rozhodnutí na dňa: **7.11.2025**
VÚ/79902/776830/2025 95
 V Prešove: **9.11.2025**



€0,000 = 243.00 b.p.v.

NÁZOV PROJEKTU :	Sociálno-zdravotné nízkokapacitné zariadenie, Prešov - Sekčov
MIESTO PROJEKTU :	Prešov, k.ú. Prešov, C-KN 14289/9
OBJEDNÁVATEL :	Zariadenie pre seniorov Náruč, Veselá 6711/1, 080 01 Prešov
GENERÁLNY PROJEKTANT :	mkolectív architektúra s.r.o., Masarykova 2705/11, 080 01 Prešov
Hlavný ARCHITEKT PROJEKTU :	Ing. arch. Michal Kacej, PhD.



STUPEŇ PROJEKTU / ČASŤ :	DOKUMENTÁCIA PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE		
ZHOTOVITEĽ ČASŤI :	mkolectív architektúra s.r.o., Masarykova 2705/11, 080 01 Prešov		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT ČASŤI :	Ing. arch. Michal Kacej, PhD.		
VYPRACOVAL :	Ing. arch. Michal Kacej, PhD., doc. Ing. arch. Milan Andráš, PhD.,		
MIERKA :	1:1000	DÁTUM :	06/2025
FORMÁT :	1 x A4 (297 x 210)	REVÍZIA :	6

NÁZOV VÝKRESU :

SITUÁCIA OSADENIA STAVBY

ČÍSLO VÝKRESU :

02