

MESTO PREŠOV

Stavebný úrad

Hlavná ul. č. 73, Prešov

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/1882/4998/2026 – Sf/132/2025

V Prešove dňa: 21.01.2026

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ:	Rezidencia BK s.r.o., Hlavná 59/42, 053 05 Granč - Petrovce, v konaní zastúpená spoločnosťou TRIANGULUM, s.r.o., Jarkova 14, 08001 Prešov
--------------	--

(ďalej len navrhovateľ) podal dňa 31.03.2025 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení

stavby:	„ Rezidencia Morning star „
na pozemkoch parc. č.	KN-C 3156, KN-C 3166, KN-C 3167, KN-C 3168, KN-C 9604/4, KN-C 9604/6, KN-C 9604/30
v kat. úz.	Prešov

Pozemky parc. č. KN-C 3166, KN-C 3167, katastrálne územie Prešov sú vo vlastníctve stavebníka zapísané na LV č. 18035.

Pozemky parc. č. KN-C 3156, KN-C 9604/4, KN-C 9604/6, KN-C 9604/30 sú vo vlastníctve mesto Prešov zapísaných na LV č. 6492 k.ú. Prešov. Navrhovateľ doložil súhlas vlastníka pozemku s umiestnením stavieb.

Pozemok parc. č. KN-C 3168 je v podielovom spoluvlastníctve stavebníka a Mgr. Vladimíra Bednárika a a Marcely Bednárikovej zapísané na LV č. 1802.

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

Mesto Prešov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 odst. 1) zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho noviel (ďalej len stavebný zákon), príslušný stavebný úrad, 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**„ Rezidencia Morning star „**

Stavba: „ **Rezidencia Morning star** „ bude umiestnená na pozemkoch KN-C 3156, KN-C 3166, KN-C 3167, KN-C 3168, KN-C 9604/4, KN-C 9604/6, KN-C 9604/30 katastrálne územie Prešov, tak ako je to zakreslené v grafickej prílohe tohto rozhodnutia, situácii vypracovanej 1/2025 v mierke M=1:500 Architektonické štúdio Atrium s.r.o., Mlynská 27, 040 01 Košice -

Ing. Michal Burák – autorizovaným architekt oprávnenie 1515AA, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Popis stavby:

1. Účelom stavby je vybudovanie bytového domu v existujúcej zástavbe, ktorá sa nachádza v stabilizovanom urbanizovanom prostredí. Jej súčasťou je vytvorenie 41 parkovacích miest, napojenie domu na existujúcu technickú a dopravnú infraštruktúru, ako aj úprava jeho okolia zeleňou a spevnenými plochami chodníkov, prístupových komunikácií a podzemného parkoviska. Stavba bude plniť obytnú funkciu s podielom polyfunkcie.
2. Vzhľadom na charakter navrhovanej stavby a jej umiestnenie v stabilizovanom urbanistickom prostredí hromadnej bytovej výstavby s podielom rodinných domov je jej začlenenie v rámci tohto celku dané. V rámci prípravnej dokumentácie (architektonickej štúdie) bolo preverené priestorové a výškové začlenenie navrhovanej rezidenčnej stavby do existujúcej zástavby, s dôrazom na uličnú siluetu z Čapajevovej ulice, ktorá je aj zostáva hlavnou prístupovou komunikáciou k stavebnému pozemku. V rámci dopravného riešenia stavby je navrhovaný aj druhý peší prístup z Janouškovej ulice, hlavne pre odpadové hospodárstvo.

3. Členenie navrhovanej stavby na stavené objekty

SO 01 BYTOVÝ DOM
SO 02 KOMUNIKÁCIE, SPEVNE NÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ NA TERÉNE
SO 03 TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY
SO 04 ODBERNÉ ELEKTRICKÉ ZARIADENIA A PRÍPOJKY NN
SO 05 VONKAJŠIE OSVETLENIE A NAPÁJANIE VSTUPNEJ RAMPY
SO 06 PRÍPOJKY VODY
SO 07 PRÍPOJKY KANALIZÁCIE
SO 08 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA - ROZVOD A ZARIADENIA
SO 09 KOMUNÁLNY ODPAD
SO 10 DETSKÉ IHRISKO
SO 11 OPTICKÁ PRÍPOJKA INTERNETU
SO 12 PRÍPRA VA ÚZEMIA
SO 13 SILNO PRÚDOVE ELEKTRICKE ROZVODY
SO 14 POŽIARNA NÁDRŽ A NADZEMNÝ HYDRANT

Základné charakteristiky a kapacity stavby

4. Veľkosť územia stavby v hraniciach výstavby celkom 1864 m²
 - z toho: p. č. 3166 880 m²
 - p.č. 3167 15 m²
 - p.č. 3168 969 m²
 - Zastavaná plocha budovami celkom 767 m²
 - z toho: SO 01 Bytový dom (v regulačnom celku A.1) 510 m²
 - SO 01 Bytový dom (v regulačnom celku B.6) 257 m²
 - Spevnené plochy celkom 206 m²
 - z toho: plocha chodníkov pre peších (v regulačnom celku A.1) 135 m²
 - plocha chodníkov pre peších (v regulačnom celku B.6) 71 m²
 - Zeleň na teréne celkom 523 m²
 - z toho: zeleň v regulačnom celku A.1 242 m²
 - zeleň v regulačnom celku B.6 282 m²

SO 01 BYTOVÝ DOM

5. Bytový dom je situovaný v najexponovanejšom mieste riešeného územia, s orientáciou hlavnej fasády smerom do Čapajevovej ulice. Navrhované stupňovité posunutie hmôt reflektuje rôzne hmoty, ktoré sa v okolí nachádzajú a ich napojenie na bytové budovy v tesnej blízkosti. Pôdorys objektu má tvar prispôsobený tvaru pozemku. V úrovni prízemnia aj požiadavke vytvorenia polyfunkcie nadväzujúcej na pešie komunikácie. Prízemie je z hľadiska vstupov členené z úrovne Čapajevovej ulice je prístupný komerčný nebytový priestor a podzemné parkovisko, z úrovne areálového chodníka sú prístupné ďalšie komerčné priestory a hlavný vstup do objektu. Garáže sú vybavené aj technickým zázemím domu (kotelňa a pod.), pivničné kobky ako príslušenstvo bytov a sklady ako nebytové priestory, určené tak pre nebytové priestory. Komunikačné jadro domu je tvorené schodiskom a výťahom a zabezpečuje prístup tak z úrovni garáží, ako aj z Čapajevovej ulice. Posledné podlažie (5.NP) je prístupné len vnútornými schodiskami mezonetových bytov z úrovne 4.NP. V dome sa nachádza 29 bytov a 3 nebytové priestory. Strecha domu je plochá pochôdzna, čiastočne využitá ako strešná terasa.
6. Základové konštrukcie budú mať charakter ŽB monolitických dosiek a stien, vzájomne spriahnutých (v časti pôdorysu objektu s 1.PP), doplnených ŽB pásmi (pätkami). Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť susednej stavby rodinného domu (súpisné číslo 4900 na pozemku p.č. 3163/1) je navrhované zabezpečiť jeho statickú počas výkopových a stavebných prác prostredníctvom vyhotovenia pilotovej steny, ktorá bude plniť dvojité funkcie:
- Oporný prvok na zabezpečenie výkopu a ochranu základov susednej stavby pred poklesom či porušením,
 - Nosný prvok základovej konštrukcie novonavrhovaného objektu. V prípade potreby bude pilotová stena doplnená o mikropilotové podchytenie základov susednej stavby, resp. o ďalšie stabilizačné opatrenia (napr. injektáž podlažia alebo spevnenie základovej škáry). Súčasťou opatrení bude aj zriadenie geodetického a geotechnického monitoringu, ktorý bude slúžiť na kontrolu prípadných pohybov počas výstavby.

zastavaná plocha	767 m ²
podlažnosť	1pp + 5np (ustúp. podl.)
počet bytov	29
počet nebytových priestorov komerčných	3
počet parkovacích stojísk	41
úžitková plocha	3 892 m ²
plocha bytov	1 834 m ²
• 2 byty (100,101) 1.NP	143 m ²
• 9 bytov (201-209) 2.NP	519 m ²
• 9 bytov (301-309) 3.NP	519 m ²
• 9 bytov (401-409) 4.NP-5.NP (ustp.po)	653 m ²
plocha pivníc - príslušenstva bytov 1.PP – 31 kobiek	43 m ²
plocha spoločných priestorov	649 m ²
plocha nebytových priestorov (OV)	311 m ²
Garáže 1.PP	1055 m ²

SO 02 KOMUNIKÁCIE, SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ NA TERÉNE

7. Navrhovaný objekt bude bez vozidlových komunikácií. Podzemné parkovisko bude napojené na Čapajevovu ulicu obojsmernou rampou s betónovým povrchom so sklonom 13,13%. Existujúci chodník bude prerušený a vjazd šírky 6,5 m bude vybudovaný v dotyku s existujúcim chodníkom s konštrukciou vjazdu pre vozidlá. Statická doprava je riešená v súlade s normou

STN 73 6110/Z1/Z2. Výpočet potreby parkovacích miest je samostatnou prílohou projektovej dokumentácie. Z uvedeného výpočtu vyplýva že pre potreby riešeného objektu je nutné zabezpečiť 35 parkovacích miest. Parkovacie miesta sa navrhujú v podzemnej garáži v počte 41. Navrhovaný dopravný systém pre riešený bytový dom je uvažovaný s využitím dopravného napojenia na Čapajevovu ulicu ako jediného napojenia riešenej stavby. Bytový dom sa navrhuje s podzemnou garážou s výjazdom na ul. Čapajevova ul. Pri napojení na ul. Čapajevova sú navrhované oblúky napojenia rešpektujúce jestvujúci stožiar elektrického vedenia. Pri výjazde sa vľavo navrhuje oblúk spolomerom 3,0 m a smerom doprava sa navrhuje oblúk spolomerom $R=3,0$ m. Prekážajúci strom sa navrhuje presunúť vrámci aleje na ulici Čapejevova. Dopravné riešenie obsluhy bytového domu bude doplnené zvislým dopravným značením umiestneným na portáli vjazdu do podzemnej garáže. Parkovanie je navrhnuté v súlade s výpočtom podľa normy STN 73 6110/2024 ktorý tvorí prílohu technickej správy. Podľa výpočtu je pre navrhované bytové domy potrebné zabezpečiť 35 parkovacích miest. Potrebné parkovacie miesta sa navrhujú v podzemnej garáži. Parkovacie miesta sa navrhujú s kolmým radením v počte 39 a 2 parkovacie miesta sa navrhujú s pozdĺžnym radením. Parkovacie miesta sa navrhujú s rozmerom státi 5,0 x 2,4 m a rozmerom parkovacieho miesta pre invalidov 5,0 x 3,5 m. Pozdĺžne parkovacie miesta sa navrhujú s rozmerom 6,0 x 2,39 m . V garážach sa navrhuje zvislé aj vodorovné značenie, ktoré bude podrobnejšie dopracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Podzemné parkovisko bude mať zabezpečený prístup obojsmernou rampou s betónovým povrchom šírky 5,94 až 6,18 m s pozdĺžnym sklonom 13,13% s vložením oblúkov

SO 03 TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY

8. Terénne úpravy obsahujú zemné práce pred samotnými sadovými úpravami. Terénne úpravy obsahujú vyrovnanie terénu do predpísaných spádov s odstránením kameňov konárov a iného organického materiálu, vykopanie potrebných jamiek pre výsadbu, odplevelenie podkladu pre sadové úpravy a zahumusovanie plôch určených projektom ako zeleň. V tomto objekte sa navrhuje zatrávnenie plôch určených projektom ako plochy verejnej zelene. Zahumusovanie terénu je prípravou pre sadové úpravy. Zahumusovanie sa navrhuje v hrúbke 20 cm. vyrovnanie terénu do výšky -20 pod zahumusovanie, Pri zahumusovaní je potrebné vykonať dôkladné spracovanie terénu so spádom od budov k spevneným plochám a nie opačne. Humus bude na stavbu dovezený zo skládky pri vodorovnej vzdialenosti do 10 km kde bol uložený v rámci odhumusovania pôvodného terénu. Humus musí byť čistý a nezaplevelený. V lokalite sa navrhuje zahumusovanie na pôvodnom teréne a na streche podzemných garáží. Celková plocha zahumusovania je 891 m² a pri navrhovanej hrúbke zahumusovania 20 cm je potrebné na stavbu doviezť 178,2 m³ humusu.

SO 04 ODBERNÉ ELEKTRICKÉ ZARIADENIA A PRÍPOJKY NN

9. Napojenie novostavby objektu „Rezidencie Morning Star“ sa uskutoční z novozriadenej rozpojovacej skrine typu SR8-3/6 umiestnenej podľa situačného výkresu. Z tejto skrine sa napojí elektromerový rozvádzač (RE) pre jednotlivé odberné miesta umiestnený vedľa tejto skrine. Nízkonapäťovú prípojku bude tvoriť sada poistiek v skrini SR8-3/6. Elektrické zariadenie investora začína odbočením kábla z rozpojovacej skrine smerom do skupinového elektromerového rozvádzača (RE).

SO 05 VONKAJŠIE OSVETLENIE A NAPÁJANIE VSTUPNEJ RAMPY

10. Osvetlenie chodníkov, obslužnej komunikácie a napájanie vstupnej rampy, bude spoločným vlastníctvom všetkých, napojenie bude realizované z podružného rozvádzača z merania vlastnej spotreby. Osvetlenie objektu teda nebude súčasťou mestského osvetlenia.

SO 06 PRÍPOJKY VODY

11. Zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečené novonavrhovanou vodovodnou prípojkou HDPE PE100 SDR 17 PN10 d63x3,8 z verejného vodovodu LT DN 100 vedeného po Čapajevovej ulici. Na prípojke bude osadená prefabrikovaná žb. vodomerná šachta o vnútorných rozmeroch 1200 x 900 x 1800 mm. Vstup do šachty bude zabezpečený liatinovým poklopom 600x600 mm. Vo vodomernej šachte bude za vodomermom osadená odbočka HDPE PE 100 SDR 17PN 10 d32x2,0 mm pre napĺňanie požiarnej nádrže s objemom 35 m³. Rozmery navrhovanej požiarnej nádrže budú DxŠxV 6000x3600x2600 mm. Potreba požiarnej vody bude zabezpečená podľa požiadaviek projektu PBS.

SO 07 PRÍPOJKY KANALIZÁCIE

12. Splaškové odpadové vody budú z objektu odvádzané gravitačne. Odvádzané budú do areálovej kanalizácie a následne budú kanalizačnou prípojkou PVC DN 150 odvádzané do verejnej kanalizácie ŽB DN 400/600 na Čapajevovej ulici. Revízne kanalizačné šachty budú plastové DN 425,600 a DN 1000.

SO 08 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA - ROZVOD A ZARIADENIA

13. Vody z povrchového odtoku – dažďové odpadové vody zo strechy budú odvádzané gravitačne. Dažďové odpadové vody budú cez vsakovací objekt odvádzané do podlažia.

Plochy striech a loggií:

Zelené strechy

A = 490,95 m²

súčiniteľom odtoku $\psi=0,5$

Spevnené terasy

súčiniteľom odtoku $\psi= 1$

Množstvo VPO zo striech

11,71 l/s

Vsakovacie zariadenie pre vsakovanie dažďových vôd zo striech je navrhované o rozmeroch DxŠxV 34,8x1,2x0,425 m. Umiestnenie vsaku je v zeleni na južnej strane pozemku. Vsakovacie zariadenie pre vsakovanie dažďových vôd zo zelenej strechy nad 1.PP je navrhované o rozmeroch DxŠxV 6600x1200x1200 mm. Umiestnenie vsaku je v zeleni na južnej strane pozemku. Dažďová kanalizácia bude navrhnutá z rúr kanalizačných, hrdlových, PVC DN 150. Revízne kanalizačné šachty budú plastové DN 600.

SO 09 KOMUNÁLNY ODPAD

14. je situovaný v zadnej (západnej) časti stavebného pozemku a nadväzuje na vedľajšie komunikačné prepojenie pre peších, slúžiace prioritne ako prístup k nádobám na triedený odpad. Napája sa na obdobnú účelovú komunikáciu pre peších a plochu pre komunálny odpad obyvateľov susedných stavieb. Objekt tvorí oplotený oceľový prístrešok pôdorysných rozmerov 4,9 x 2,5 m, celkovej výšky 2,6 m, zabezpečujúci ochranu kontajnerov na odpad a regulovaný prístup k nim len pre obyvateľov bytového domu. Prístrešok je umiestnený na spevnenej ploche, ktorá je súčasťou SO 02

SO 10 DETSKÉ IHRISKO

15. Detské ihrisko je situovaný na zelenej streche časti podzemných garáží, ktoré sú súčasťou objektu SO 01. Objekt tvoria jednoduché hracie prvky (preliezačky, vežička so šmýkalkou, hojdačky), rozmiestnené priamo na trávinatej ploche

SO 11 OPTICKÁ PRÍPOJKA INTERNETU

16. Bytový dom bude pripojený na verejnú sieť elektronických komunikácií miestneho poskytovateľa buď to pevným pripojením zakončeným v rozvádzači IT RACK, alebo prostredníctvom bezdrôtovej rádiovkej siete v pásme 2,4Gh -5Ghz. Táto bezdrôtová sieť pozostáva z vysielateľov signálu (vysielačov bodov), ku ktorým sa pripájajú zákazníci v

jednotlivých miestach. Anténa (smerová anténa) na príjem signálu bude umiestnená na fasáde objektu resp. na streche. Podrobnosti a definitívny spôsob napojenia bude upresnený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie

SO 12 PRÍPRA VA ÚZEMIA

17. Opatrenia, potrebné na uvoľnenie navrhovaného miesta výstavby, obmedzenie existujúcich prevádzok - rodinný dom súp.č. 4899 a hospodárska budova bez súpisného čísla na p.č. 3168 budú odstránené na základe právoplatného Rozhodnutia o odstránení stavby (vydalo Mesto Prešov ako príslušný stavebný úrad dňa 15.05.2023 pod číslom SÚ/3256/103697/2023-Sf/23, nadobudlo právoplatnosť dňa 29.06.2023) pred začatím samotnej výstavby, takže nebude počas výstavby prevádzkovaný. Vzhľadom na umiestnenie objektu SO 01 Bytový dom, ktorý má podzemné podlažie pod úrovňou základovej škáry susednej stavby rodinného domu (súpisné číslo 4900 na pozemku p.č. 3163/1), je nevyhnutné zabezpečiť statickú stabilitu jestvujúceho RD počas výkopových a stavebných prác. Pred samotným návrhom zabezpečovacích konštrukcií (popis viď čl. 2.3.2.1. Konštrukčné riešenie objektu SO 01 - „Zakladanie“ tejto správy) je potrebné realizovať statické posúdenie jestvujúcej stavby rodinného domu s.č.4900. Súčasťou opatrení bude aj zriadenie jeho geodetického a geotechnického monitoringu, ktorý bude slúžiť na kontrolu prípadných pohybov počas výstavby.

SO 13 SILNO PRÚDOVE ELEKTRICKE ROZVODY

18. Úsek 01 - Nové VN vedenie - v zemi Dvojica navrhovaných podzemných VN káblov 2x(3x(NA2XS(F)2Y 1 x150 RM/25)) sa zaslučuje k existujúcemu podzemnému VN káblu (ANKTOYPV 3x185) prostredníctvom VN káblových spojok pod miestnym chodníkom. Navrhované dvojité podzemné VN vedenie bude vedené podvrtávkou popod miestnu cestu na ulici Čapajevova a popod asfaltový chodník a ďalej bude navrhované podzemné VN vedenie vedené v zemi v ryhe v areáli budúcej rezidencie. Následne sa nové VN vedenie ukončí vo VN rozvádzači novej kioskovej trafostanice. Celková dĺžka trasy nového dvojitého podzemného VN vedenia je 102 m. Oo spoločného výkopu s hore uvedeným novým podzemným VN káblom sa uloží chránička HOPE 40/33 v celkovej dĺžke 102 m.
19. Úsek 02 - Nové NN vedenie – Na miesto zrejme zo situácie neďaleko novej trafostanice, do voľného terénu sa osadí nová plastová pilierová rozpojovacia skriňa SR Č. 1. Z NN rozvádzača novej kioskovej trafostanice začne prvá vetva nového podzemného NN vedenia NAYY-J 4x150. Nový NN kábel bude vedený v zemi v ryhe v chráničke v areáli budúcej rezidencie následne bude vedený popod miestny asfaltový chodník a bude ukončený napojením na existujúcom podpernom bode k existujúcemu nadzemnému NN vedeniu. Oížka trasy nového podzemného NN vedenia NAYY-J 4x150 je 93 m. Z NN rozvádzača novej kioskovej trafostanice začne druhá vetva nového podzemného NN vedenia NAYY-J 4x240. Nový NN kábel bude vedený v zemi v ryhe v chráničke a bude ukončený zapojením v navrhovanej rozpojovacej skrini SR č. 1. Dĺžka trasy nového podzemného NN vedenia NAYY -J 4x240 je 9m. Z navrhovanej rozpojovacej skrine SR Č. 1 vyústi nové podzemné NN vedenie NAYY-J 4x240. Nový NN kábel bude vedený v zeleni v zemi v ryhe v chráničke následne bude vedený popod miestnu prístupovú asfaltovú cestu a bude ukončený v existujúcej rozpojovacej skrini SR6 (R0586-188001). Dĺžka trasy nového podzemného NN vedenia NAYY-J 4x240 je 26 m. Do spoločného výkopu s hore uvedeným novým podzemným VN káblom sa uloží chránička HOPE 40/33 v celkovej dĺžke 128 m.
20. Zriadenie trafostanice: Nová priebežná kiosková trafostanica GKP-S1 M inštalovaným transformátorom o výkone 400 kVA. Nová priebežná kiosková trafostanica sa zriadi v areáli budúcej rezidencie na parcele KN-C 3167 a KNC 3166.

SO 14 POŽIARNA NÁDRŽ A NADZEMNÝ HYDRANT

21. Potreba požiarnej vody pre túto stavbu je 18 ls⁻¹, resp. požiarne nádrž s objemom vody 35 m³ (podľa STN 92 0400, tabuľka 2). Voda bude zabezpečená požiarou nádržou s objemom vody v nej aspoň 22 m³ vo vzdialenosti 5 m až 200 m od budovy, bude ležať mimo jej požiarne nebezpečný priestor. Prívod vody do nádrže musí byť taký, aby bola naplnená maximálne za 36 hodín. Čerpanie vody bude umožnené cez poklop na nádrži. Na čerpacom mieste na komunikácii v blízkosti nádrže musí byť zákaz stáť automobilov. K nádrži musí byť zabezpečených prístup požiarnych vozidiel.

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 navrhnuť 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 navrhnuť 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 plyné 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. Navrhovateľ je povinný požiadať tunajší úrad o overenie PD pre stavebné povolenie podľa § 120 stavebného zákona.
15. Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť.
16. Navrhovateľ je povinný požiadať Mesto Prešov v. z. MsÚ Prešov, stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na výstavbu objektov.

Osobitné podmienky:

17. K navrhovanej stavbe sa vyjadrilo mesto Prešov odbor hlavného architekta záväzným vyjadrením pod č. č. OHA/2025/4707 zo dňa 14.04.2025.
- Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie Rezidencia Morning Star, Čapajevova ulica Prešov, je v súlade s obsahom záväznej časti Zmien a doplnkov č. 16/2019 Územného rozhodnutia mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2023 a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia.
 - V nasledujúcom stupni projektovej dokumentácie v zmysle RL A.1 písm. d) bod 1. a RL B.6 písm. d) bod 1 zdokumentovať na ploche zelene subplochu využitú ako priestor na stromovú vegetáciu.
18. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Mesta Prešov, odbor majetku k navrhovanej stavbe pod č. OM/549/2025 č.z. 150599/2025 zo dňa 08.10.2025, v ktorom súhlasí s návrhom riešenia za dodržania podmienok:
- stavebník, resp. investor, je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác vopred písomne ohlásiť príslušnému stavebnému úradu. Následne stavebný úrad určí, či ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť na základe ohlásenia drobnej stavby alebo stavebného povolenia,
 - stanovených Odborom hlavného architekta, stanovených Odborom životného prostredia, odborom dopravy
 - k stavebnému konaniu je stavebník, povinný doložiť zmluvu o budúcej zmluve k zriadeniu vecného bremena pre uloženie inžinierskych sietí, na dotknutých pozemkoch vo vlastníctve mesta Prešov,
 - vjazd do areálu Rezidencie Morning Star z ulice Čapajevovej je navrhovateľ povinný majetkovoprávne vysporiadať
19. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Mesta Prešov, odbor životného prostredia k navrhovanej stavbe pod č. OŽP/15847/160945/2025 zo dňa 15.10.2025, v ktorom súhlasí s návrhom riešenia za dodržania podmienok:
- stojiská kontajnerov navrhnúť tak, aby boli prístupné len obyvateľom bytových domov okrem prevádzok;
 - prevádzky musia mať vlastné nádoby na odpad oddelené od nádob pre fyzické osoby;
 - drevinu vo verejnej zeleni na Čapajevovej ulici, ktorá je v kolízii so stavbou, žiadame presadiť do prázdnej výsadbovej misy na Čapajevovej 29 a následne to oznámiť správcovi verejnej zelene mesta Prešov;
 - pri stavebnej činnosti žiadame postupovať v zmysle čl. 5 bodov 9 a 10 a čl. 6 platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 2/2024 o správe, údržbe a ochrane verejnej zelene na území mesta Prešov.
20. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Mesta Prešov, odboru dopravy pod č. OD/17561/2024 zo dňa 28.11.2025 v ktorom sa uvádza:
- Cestný správny orgán po posúdení projektovej dokumentácie, konajúc v zmysle § 3b ods. 3 cestného zákona povoluje zriadenie vjazdu v šírke 6,5 m, plus kód: 263P+3C4 Prešov, z miestnej cesty na ulici Čapajevova, umiestnenej na pozemku parc. Č. KN-C 9604/30 k. Ú. Prešov na susedné nehnuteľnosti, na pozemky parc. č. KN-C 3166, 3168, k. Ú. Prešov na základe stanoviska správcu miestnych ciest, Oddelenia správy a údržby mestských komunikácií MsÚ v Prešove Č. 00/15579/151972/2024 zo dňa 16. 10. 2024 a stanoviska dopravného inšpektorátu, vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov, Okresného riaditeľstva policajného zboru v

Prešove, okresný dopravný inšpektorát (ďalej len „001“) Č. ORPZ-PO-ODI-14-292/2024 zo dňa 22. 11. 2024.

- V území musia byť splnené podmienky vyplývajúce z platnej slovenskej technickej normy (ďalej len "STN") 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 spôsobom rozhládových trojuholníkov.
- 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.
- Všetky činnosti, ktoré budú vykonávané na cestnom telese, môžu byť vykonávané len na základe povolenia správcu miestnej cesty.
- 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 prilahlú miestnu cestu nesmie byť ohrozená bezpečnosť 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.
- Spádovanie predmetného dopravného napojenia žiadame riešiť v rámci spevnených plôch areálu stavby (napr. pozdĺžnym žľabom zaústеныm do dažďovej kanalizácie).
- Miestna cesta nesmie byť v dôsledku stavby znečisťovaná. Ak dôjde k znečisteniu cesty alebo jej uličných vpustí, musí ich zhotoviteľ bezodkladne vyčistiť.
- Navrhované riešenie vjazdu nesmie narušiť využívanie existujúceho chodníka pre chodcov ani existujúce konštrukčné vrstvy prilahlého chodníka, niveletu chodníka a jeho výškové pomery.
- Konštrukciu dopravného napojenia miestnej cesty žiadame realizovať v bezprašnej úprave s výškovým napojením na niveletu vozovky cesty vrátane asfaltovej zálievky,
- Dopravné napojenie žiadame realizovať s dodržaním minimálnych polomerov napojenia 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.
- Navrhované úpravy vedenia pre nevidiacich a slabozrakých žiadame vyhotoviť z betónovej dlažby, integrovanej do existujúceho chodníka, rovnakého alebo podobného vyhotovenia ako bude betónová dlažba navrhovaného vjazdu do garáže.
- Výkopovú zeminu žiadame neskladovať na cestnom telese cesty.
- Po ukončení prác žiadame uviesť využívaný terén do pôvodného stavu.

- Na vykonané práce požadujeme uplatniť záruku 60 mesiacov.
- Pred začatím prác a po ich ukončení požadujeme prizvať správcu miestnych ciest. V prípade, že nebude zástupca správcu miestnych ciest účastný na týchto preberacích konaniach a nedoložíte záznamy z konaní, nebude udelený súhlas s užívaním realizovanej stavby.
- Pri stavebných prácach na navrhovaných vjazdoch je potrebné požiadať cestný správny orgán o určenie dočasného dopravného značenia.
- Podmienky a rozsah zásahu do komunikácie, resp. do asfaltového chodníka v správe Mesta Prešov, ako aj spätné úpravy budú určené v rozhodnutí o rozkopávke.
- Pri odovzdávaní a prevzatí spätnej úpravy rozkopávky žiadateľ doloží správcovi miestnych ciest Oddeleniu správy a údržby mestských komunikácií, Odboru dopravy, Mestský úrad v Prešove pre všetky vrstvy rozkopávky dynamickú zaťažovaciu skúšku podľa STN 736192, alebo statickú zaťažovaciu skúšku podľa STN 736133, vyhlásenie o parametroch podkladových vrstiev podľa projektovej dokumentácie a rádiometrickú skúšku zhutnenia obrusnej a ložnej asfaltovej zmesi
- O rozkopávku v zeleni je potrebné požiadať príslušné oddelenie Odboru životného prostredia MsÚ v Prešove.
- O vytýčenie podzemných inžinierskych sietí je potrebné požiadať správcov jednotlivých sietí.

21. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného riaditeľstva Hasičského a Záchraného zboru v Prešove pod č. ORHZ-PO2-2025/000409-004 zo dňa 20.03.2025, v ktorom uvádza:

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchraného zboru v Prešove posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „Rezidencia Morning Star, ul. Čapajevová“ a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

22. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Prešove pod č. RÚVZPO/30221/14098/2025 zo dňa 24.09.2025, v ktorom uvádza:

- upozorňujem, že z hľadiska ochrany verejného zdravia je potrebné do doby kolaudácie horeuvedenej stavby dokladovať protokol so skúškami pitnej vody, ktorej kvalita bude spĺňať kritériá Vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov.

23. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Krajského pamiatkového úradu Prešov pod č. Z-PUSR-070455/2025 zo dňa 25.09.2025, v ktorom uvádza, že s vydaním územného rozhodnutia a následne aj stavebného povolenia súhlasí za dodržania podmienok:

- Stavebník je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešova urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil

- Oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov začatie uskutočňovania stavebných - zemných prác v predstihu minimálne troch pracovných dní.

24. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresný úrad Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie (ochrana ovzdušia) v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2025/080609-002 zo dňa 01.10.2025 uvádza:

- Ak uvedené zdroje znečisťovania sa počas povoľovacieho konania zmenia a budú dosahovať prahovú hodnotu pre zaradenie medzi stredné alebo veľké zdroje znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší je potrebné definovať všetky zdroje znečisťovania ovzdušia a požiadať tunajší orgán ochrany ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší o vydanie súhlasu tunajšieho orgánu ochrany ovzdušia na vydanie povolenia zdrojov znečisťovania ovzdušia. Žiadosť musí obsahovať údaje o všetkých zdrojoch znečisťovania ovzdušia a musí byť spracovaná podľa § 17 ods. 2 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší.

25. Okresný úrad Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredia (odpadové hospodárstvo) v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2025/080235-002 zo dňa 18.09.2025, v ktorom uvádza podmienky:

- so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácie (skupina 17) nakladať v súlade s §77 zákona o odpadoch,
- zabezpečiť zhodnotenie výkopovej zeminy prednostne pri vlastnej činnosti - terénne úpravy alebo uložením na skládku inertných odpadov alebo na skládku, ktorá je v rekultivácii,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, s ktorými nakladá, a o ich zhodnotení a zneškodnení, s doložením zmlúv o odbere nebezpečných odpadov a ďalších dokladov potrebných ku kolaudácii,
- práce s nebezpečným odpadom je potrebné zabezpečiť odborne spôsobilou firmou,
- v prípade zneškodňovania odpadu ukladaním na skládku zabezpečiť zneškodnenie odpadov na povolených a prevádzkovaných skládkach pre jednotlivé kategórie v zmysle zákona o odpadoch.
- Počas prác a po ukončení stavby je potrebné zabrániť vzniku nepovolených, tzv. divokých skládok.

26. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu Prešov – pozemkový a lesný odbor pod č. OU-PO-PLO1-2026/037748-002 zo dňa 08.01.2026, v ktorom uvádza, že s navrhovanou stavbou súhlasí za dodržania týchto podmienok:

- Zabezpečiť základnú starostlivosť o pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletových drevín a nepoškodzovať činnosťou okolité poľnohospodárske pozemky.
- 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.
- Po realizácii výstavby za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3ods . 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemkovu z poľnohospodárskej pôdy na zastavanú plochu.

27. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-PO-OSZP3-2025/080478-002 zo dňa

19.09.2025, v ktorom uvádza, že predmetná stavba z hľadiska ochrany vodných pomerov je možná, za týchto podmienok:

- K napojeniu vodovodu a splaškovej kanalizácie na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je potrebný súhlas ich majiteľa a stanovisko ich správcu

28. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infracštruktúry vo svojom záväznom stanovisku č. SEMaI-EL13/2-5-1963/2023 zo dňa 14.03.2023 uvádza, že s realizáciou navrhovanej stavby súhlasí bez pripomienok.

29. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení VVS, a.s., Kúpeľná 3, Prešov pod č. 17757/2020/o zo dňa 11.02.2020, v ktorom súhlasí s vydaním územného rozhodnutia za dodržania týchto podmienok:

- Veľkosť vodovodnej prípojky, merač a VŠ určí projektant na základe potreby vody
- PD pred vydaním stavebného povolenia žiadame predložiť na vyjadrenie.

30. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení VSD, a.s. Distribúcia, a.s. pod č. 22622/2025 zo dňa 19.08.2025, v ktorých, súhlasí s vydaním územného rozhodnutia a pripojením odberov pri dodržaní nasledovných podmienok:

- S predloženou projektovou dokumentáciou (PD) po technickej stránke súhlasíme.
- Predložená PD je vypracovaná v súlade s vyjadrením VSD, a.s.: - k žiadosti o pripojenie (list Č. 13736/2025, zo dňa 02.06.2025), - k PD pre územné konanie (list Č. 21817/2025 zo dňa 13.08.2025).
- Za správnosť a úplnosť predmetnej dokumentácie a za jej realizovateľnosť je zodpovedný podľa stavebného zákona uvedený projektant. Majetkové rozhranie: Vlastnícke rozhranie medzi regionálnou distribučnou sústavou a pripájaným elektroenergetickým zariadením, ako aj investičné podmienky výstavby dohodne žiadateľ o pripojenie s útvárom Sieťový obchod spoločnosti Východoslovenská distribučná a.s. V súvislosti s predmetnou stavbou je potrebné, aby žiadateľ o pripojenie (developer resp. zástupca žiadateľov) do distribučnej sústavy VSD, a.s. pred realizáciou najskôr uzatvoril "Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy" s útvárom VSD, a.s. - Sieťový obchod (kontakt sietovy_obchod@vsdas.sk), kde budú stanovené podmienky a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečovaní náležitých podkladov, nevyhnutných pre uzatvorenie následnej zmluvy o pripojení. Po zriadení resp. výstavbe zariadenia žiadateľa má žiadateľ právo požiadať prevádzkovateľa distribučnej sústavy v zmysle Prevádzkového poriadku o uzatvorenie zmluvy o prevádzke daného zariadenia. V tejto zmluve bude takisto špecifikovaná hranica využitia rezervovanej kapacity zariadenia, po dosiahnutí ktorej môže dôjsť k odkúpeniu zariadenia prevádzkovateľom distribučnej sústavy. Bližšie informácie o možnosti uzavrieť zmluvu o prevádzke zariadenia možno získať na e-mailovej adrese: sietovy_obchod@vsdas.sk.
- Pred pripojením nového odberného miesta, alebo úprave maximálnej rezervovanej kapacity pripojenia - "MRK" (súčasného príkonu P_s) existujúceho odberného elektroenergetického zariadenia, je žiadateľ povinný uzatvoriť s PDS v zmysle Prevádzkového poriadku VSD, a.s. Zmluvu o pripojení. V zmysle platnej legislatívy je ďalej potrebné, aby mal žiadateľ o pripojenie uzatvorené všetky relevantné zmluvy (zmluva o dodávke elektriny, zmluva o distribúcii elektriny a zmluva o prevzatí zodpovednosti za odchýlku účastníka trhu s elektrinou, resp. zmluva o združenej dodávke elektriny, atď.) ešte pred pripojením nového odberného miesta - v opačnom prípade nebude odberné miesto zo strany PDS pripojené do sústavy.
- Pre pripojenie odberného miesta je potrebné splniť okrem technických podmienok uvedených v tomto vyjadrení aj obchodné podmienky pre pripojenie, konkrétne je

potrebné uzatvoriť zmluvu O pripojení s VSD, a.s. a takisto je potrebné uzatvoriť zmluvu o združenej dodávke elektriny s Vami vybraným dodávateľom elektriny.

- Dovoľujeme si Vás zároveň informovať, že v zmysle Prevádzkového poriadku spoločnosti VSD, a.s. uzatvára spoločnosť VSD, a.s. zmluvu o pripojení do distribučnej sústavy výlučne s vlastníkom pripájaného odberného elektrického zariadenia, resp. v prípadoch keď je odberné elektrické zariadenie súčasťou nehnuteľnosti (napríklad byty alebo nebytové priestory) výlučne s vlastníkom nehnuteľnosti.
- Podľa platnej legislatívy je pripojenie žiadateľa o pripojenie do distribučnej sústavy alebo zvýšenie maximálnej rezervovanej kapacity (MRK) pripojenia spoplatnené poplatkom za pripojenie. Výška poplatku za pripojenie je určená na základe rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (URSO), za aktuálny rok. Cenník poplatkov za pripojenie do distribučnej sústavy je zverejnený na portáli eVSD (www.vsd.sk).
- Zásady a pravidlá platné pre vzťahy medzi PDS a užívateľmi distribučnej sústavy vymedzuje Prevádzkový poriadok PDS spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s.

31. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení Slovenského plynárenského priemyslu – distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/B pod č. 126/DPP/2025-MM zo dňa 24.03.2025, v ktorom uvádza, že súhlasí za dodržania sledujúcich podmienok:

- žiadateľ uzavrie s SPP-D "Dohodu o podmienkach odpojenia/zrušenia plynárenského zariadenia a úhrade ceny za plynárenské zariadenie" (ďalej len "Dohoda"), predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k plynárenskému zariadeniu a stanovenie podmienok odpojenia/zrušenia, a to podľa Dohody uvedenej v prílohe tohto stanoviska,
- orientačné znázornenie plynárenského zariadenia (ďalej len "orientačné znázornenie"), ktoré je prílohou tohto stanoviska, má výhradne informatívny charakter a nenahrádza vytýčenie plynárenského zariadenia pre účely presného umiestnenia a/alebo realizácie stavby a/alebo výkonu iných činností, k určeniu presnej polohy vyššie uvedeného plynárenského zariadenia je žiadateľ 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,
- práce na odpojení plynárenského zariadenia bude možné zrealizovať až po podpísaní Dohody, zaplatení ceny a schválení Technologického postupu, žiadateľ je povinný zabezpečiť, aby odpojovacie práce vykonala iba oprávnená osoba - zhotoviteľ, na základe technologického postupu, vypracovaného zhotoviteľom stavby a schváleného zodpovedným pracovníkom SPP-O,
- práce na odpojení plynárenského zariadenia môžu byť zrealizované tiež pracovníkmi SPP-D na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Plátennicka 2, 821 09 Bratislava,
- pred začatím stavebných prác musia byť na odbernom mieste ukončené všetky Zmluvy o dodávke zemného plynu (podrobné informácie Vám poskytne Váš dodávateľ zemného plynu),
- pri realizácii dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi existujúcimi a navrhovanými nadzemnými a/alebo podzemnými stavbami a/alebo inžinierskymi sieťami v zmysle technickým noriem, najmä STN 73 6005 a STN 73 3050,
- žiadateľ 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 vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,

- existujúce plynárenské zariadenie požadujeme odpojiť v bode napojenia s použitím schválenej bezodstávkovej technológie odpojovacích prác,
- žiadateľ je povinný po vykonaní odpojovacích prác vykonať skúšku tesnosti všetkých spojov premydlením a o výsledku skúšky tesnosti vyhotoviť Zápis a odovzdať ho zodpovednému pracovníkovi SPP-D,
- žiadateľ je povinný umožniť poverené mu pracovníkovi SPP-D výkon kontroly uskutočňovania stavby a/alebo realizácie iných činností a za tým účelom umožniť SPP-D vstup na stavenisko, ()
- v prípade, že súhlasíte s vyššie uvedenými podmienkami, žiadame Vás o doručenie podpísanej Dohody (3x) spolu s dokladom o úhrade ceny (sken) v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto stanoviska.

32. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení IL Prešov s.r.o. pod č. 112/09/2025/KG zo dňa 26.09.2025, v ktorom uvádza, že k vydaniu územného rozhodnutia nemá pripomienky a súhlasí s jeho vydaním, za dodržania nasledujúcich podmienok:

- pred zahájením zemných prác vytýčiť sieť verejného osvetlenia na základe samostatnej objednávky. O vytýčenie sietí verejného osvetlenia je potrebné požiadať (Karol Goryl , 0903 608 304)

Námietky účastníkov konania neboli vznesené a pripomienky dotknutých orgánov boli zapracované do podmienkovej časti rozhodnutia.

Odôvodnenie

Navrhovateľ **Rezidencia BK s.r.o., Hlavná 59/42, 053 05 Granč - Petrovce**, v konaní zastúpená spoločnosťou TRIANGULUM, s.r.o., Jarkova 14, 08001 Prešov podal dňa 31.03.2025 na stavebnom úrade návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Rezidencia Morning star**“, na ulici Čapajevová, na pozemkoch par. č. KN-C 3156, KN-C 3166, KN-C 3167, KN-C 3168, KN-C 9604/4, KN-C 9604/6, KN-C 9604/30 k.ú. Prešov.

Stavba sa navrhuje v rozsahu:

SO 01 BYTOVÝ DOM
SO 02 KOMUNIKÁCIE, SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ NA TERÉNE
SO 03 TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY
SO 04 ODBERNÉ ELEKTRICKÉ ZARIADENIA A PRÍPOJKY NN
SO 05 VONKAJŠIE OSVETLENIE A NAPÁJANIE VSTUPNEJ RAMPY
SO 06 PRÍPOJKY VODY
SO 07 PRÍPOJKY KANALIZÁCIE
SO 08 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA - ROZVOD A ZARIADENIA
SO 09 KOMUNÁLNY ODPAD
SO 10 DETSKÉ IHRISKO
SO 11 OPTICKÁ PRÍPOJKA INTERNETU
SO 12 PRÍPRA VA ÚZEMIA
SO 13 SILNO PRÚDOVÉ ELEKTRICKE ROZVODY
SO 14 POŽIARNA NÁDRŽ A NADZEMNÝ HYDRANT

Dňom podania žiadosti o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bolo začaté územné konanie. Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 27.05.2025 pod č. SÚ/9204/119098/2025 – Sf/132 územne konanie prerušil a vyzval na doplnenie podkladov.

Navrhovateľ opakovane požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov. Navrhovateľ doplnil spisovú dokumentáciu požadovaným spôsobom preto stavebný úrad listom zo dňa 20.10.2025 pod č. SÚ/P9204/166855/2025 – Sf/132 oznámil všetkým účastníkom konania začatie územného konania verejnou vyhláškou a pozval ich na ústne pojednávanie na deň 19.11.2025 o 9.00 hod. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Prešov a elektronickej úradnej tabuli www.presov.sk po dobu 15 dní, odo dňa 22.10.2025 do dňa 06.11.2025. Stavebný úrad doručoval predmetné oznámenie z dôvodu, že ide o čiastočne líniovú stavbu.

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 dotýka, preskúmal na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov podľa § 140a, v ktorých uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov.

Stavebný úrad preskúmal v konaní či umiestňovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Zmien a doplnkov č. 16/2019 Územného rozhodnutia mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2023 a či spĺňa kritéria všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. 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.

Navrhovateľ preukázal vlastnícky vzťah k pozemku parc. č. KN-C 3166, KN-C 3167, katastrálne územie Prešov, k pozemkom parc. č. KN-C 3156, KN-C 9604/4, KN-C 9604/6, KN-C 9604/30 vo vlastníctve mesto Prešov preukázal súhlas. Pozemok parc. č. KN-C 3168 je v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa a Mgr. Vladimíra Bednárika a Marcely Bednárikovej zapísané na LV č. 1802 navrhovateľ preukázal iný vzťah k pozemku na základe nájomnej zmluvy zo dňa 19.09.2025.

Navrhovateľ zároveň preukázal stavebnému úradu, že na „Rodinný dom súpisné číslo 4899 s hospodárskou budovou“ na pozemku parcela registra C KN č. 3168 je vydané Rozhodnutie o odstránení stavby pod č. SÚ/3256/103697/2023 – Sf/23 zo dňa 15.05.2025.

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.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia umiestnení stavby.

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 tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom na základe správnej žaloby po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. František Ol'ha
Primátor mesta

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „
Rezidencia Morning star „ bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov „

MESTO PREŠOV
30 JAN 2026
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
-1-

Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou oznamuje vydanie územného rozhodnutia pre stavbu: „
Rezidencia Morning star „ bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov „

dňa

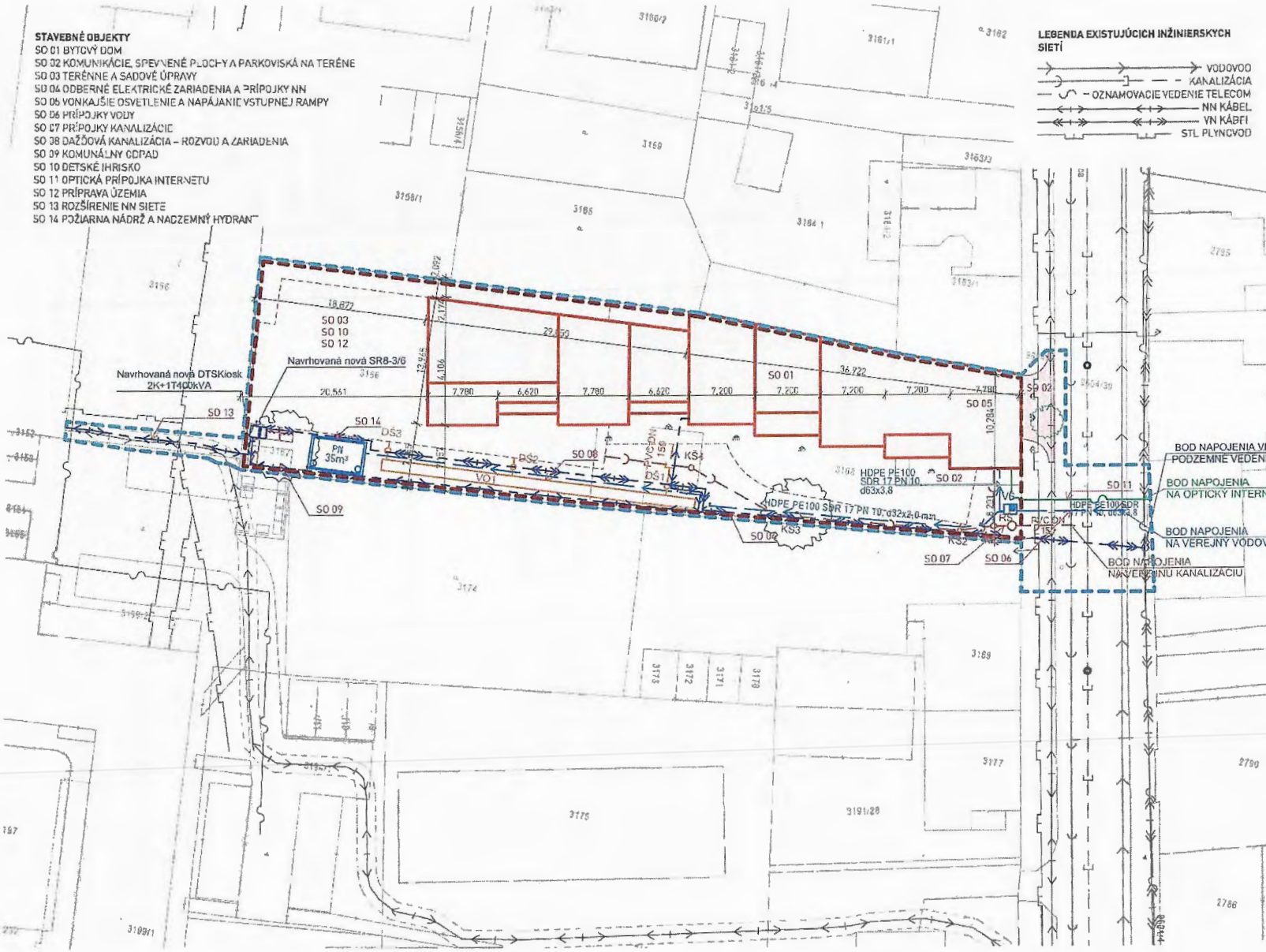
Pečiatka a podpis

- STAVEBNÉ OBJEKTY**
- SO 01 BYTČYÝ DOM
 - SO 02 KOMUNIKÁCIE, SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ NA TERÉNE
 - SO 03 TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY
 - SO 04 ODBERNE ELEKTRICKE ZARIADENIA A PRÍPOJKY NN
 - SO 05 VONKAJŠIE OSVETLENIE A NAPÁJANIE VSTUPNEJ RAMPY
 - SO 06 PRÍPOJKY VODY
 - SO 07 PRÍPOJKY KANALIZÁCIÍ
 - SO 08 DAŽŔOVÁ KANALIZÁCIA - ROZVOJ A ZARIADENIA
 - SO 09 KOMUNÁLNY ČDPAD
 - SO 10 DETSKÉ IHRISKO
 - SO 11 OPTICKÁ PRÍPOJKA INTERNETU
 - SO 12 PRÍPRAVA ÚZEMIA
 - SO 13 ROZŠÍRENIE NN SIETE
 - SO 14 POŽIARNA NÁDRŽ A NADZEMNÝ HYDRANT

- LEGENDA EXISTUJÚCICH INŽINIERSKÝCH SIETÍ**
- VODOVOD
 - KANALIZÁCIA
 - OZNAMOVACIE VEDENIE TELECOM
 - NN KÁBEL
 - VN KÁBEL
 - STL PLYNOVOD

- LEGENDA**
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
 - HRANICA DOTKNUTÉHO ÚZEMIA
 - NAVROVANÁ BUDOVA
 - NAVROVANÁ BUDOVA - POZEMNÁ ČASŤ
 - VÝJAZZ
 - VÝJAZZ / VÝJAZD DO GARÁŽE
 - VSTUP
 - VSTUP DO OBJEKTU

- LEGENDA NAVROVANÝCH INŽINIERSKÝCH SIETÍ**
- VODOVOD
 - KANALIZÁCIA
 - VSAKOVACIE OBJEKTY
 - VN KÁBEL
 - NN KÁBEL
 - OPTICKÝ KÁBEL



Architektonické štúdio Atrium s.r.o.
 Mlynská 27, 040 01 Košice
 info@atriumarchitekti.sk
 www.atriumarchitekti.sk



Rezidencia Morning Star
Čapajevova

Rezidencia BK s.r.o.
 Hlavná 59/42 Granč-Petrovce 083 05

Čapajevova s.č. 4899, k.ú. Prešov Prešov 080 01 SR

DŮR

10,000 = 248,5m n.m. **01/2025**

1:400

Doručí sa na vedomie:

1. TRIANGULUM, s.r.o., Jarkova 14, 08001 Prešov
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Prešove, Požiarnícka 1, Prešov
3. Úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 08001 Prešov
4. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Agentúra správy majetku, Odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, Komenského 39/A, 040 01 Košice
5. Ministerstvo vnútra SR, centrum podpory Prešov, Pribinova 2, 81272 Bratislava
6. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01Prešo
7. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o Životné prostredie
8. Slovak Telekom a.s. Bajkalská 29, 08001 Bratislava
9. Východoslovenská distribučná, a.s. Mlynská 31, 04001 Košice
10. VVS a.s. Kúpeľná 3, 08001 Prešov
11. SPP distribúcia a.s. Mlynské Nivy 44B, Bratislava
12. SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov
13. O.S.V.O.comp., a.s., Strojnícka 18, Prešov
14. Sanet., Bazovova 5, 81269 Bratislav
15. Presnet, Strojnícka 1, Prešov
16. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislav
17. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
18. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, P.O.BOX 120, Prešo
19. Slovanet a.s., Záhradnícka 151, 82108 Bratislava
20. O2 Slovakia, Eistainová 24, Bratislava
21. Projektant stavby: Architektonické štúdio Atrium s.r.o., Mlynská 27, 04001 Košice
22. MsÚ Prešov – Odbor hlavného architekta
23. MsÚ Prešov – Odbor životného prostredia
24. MsÚ Prešov – Odbor majetku
25. MsÚ Prešov – Odbor dopravy

Co: Mesto Prešov, stavebný úrad (pre spis)