

MESTO LEVOČA

Mestský úrad Levoča, Námestie Majstra Pavla 4, 054 01 Levoča
- stavebný úrad -

Číslo: SÚ 22560/491/2022/KOC

V Levoči, dňa 22.06.2022

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

R O Z H O D N U T I E

Dňa 20. 05. 2020 podala spoločnosť OSA & partners s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad splnomocnená zastupovať stavebníka **ALTIS interier s.r.o., Duklianska 38, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 46 888 519** návrh na územné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná“. Stavba „Polyfunkčný dom Potočná“ bude umiestnená na pozemkoch parcelné čísla C KN 3065/3, C KN 3056/1, C KN 3064/2 v katastrálnom území Levoča.

Dňa 16. 12. 2021 vydal Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, Námestie mieru č. 3, 080 01 Prešov rozhodnutie pod č. OU-PO-OVBP2-2021/043408/0141981/ŠSS-PM o **zrušení** rozhodnutia mesta Levoča pod č. SÚ 28889/1776/2021/KOC zo dňa 07.09.2021, ktorým bol zamietnutý návrh na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná“. Stavebný úrad sa vecou opätovne zaoberal a územné konanie prerušil do doby doplnenia návrhu v zmysle § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Mesto Levoča ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) a mesto ako príslušný správny orgán, v zmysle § 46 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov prerokoval návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona. Posúdil návrh podľa § 37 stavebného zákona a zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi. Na základe toho podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení zmien a doplnení vydáva

ú z e m n é r o z h o d n u t i e

na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná “ umiestnenú na pozemkoch parcelné čísla C KN 3065/3, C KN 3056/1, C KN 3064/2 v katastrálnom území Levoča

pre stavebníka: **ALTIS interier s.r.o., Duklianska 38, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 46 888 519.**

Stavebné objekty:

- SO 01 Polyfunkčný dom
- SO 02 Vodovodná prípojka
- SO 03 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 04 Prípojka plynu
- SO 05 NN prípojka
- SO 06 Odberné elektrické zariadenie
- SO 07 Prekládka NN siete
- SO 08 Verejné osvetlenie
- SO 09 Parkovisko a spevnené plochy
 - spevnené plochy - parkovanie
 - spevnené plochy - cesta
 - spevnené plochy - chodník
 - spevnené plochy - okap
- SO 10 Dažďová kanalizácia
- SO 11 Sadové úpravy

Bilancie riešeného územia:

Bilancie stavby na pozemku investora	plocha	%
KN-C 3065/3	1993 m ²	100,00
Zastavaná plocha SO.01	811 m²	40,68
Plochy zelene	276 m²	13,83
Spevnené plochy - okap	22 m ²	1,11
Spevnené plochy - cesta	300 m ²	15,07
Spevnené plochy - stojisko	183 m ²	9,19
Spevnené plochy - chodník	401 m ²	21,17
Spevnené plochy - SPOLU	907m²	45,49

Bilancie stavby na pozemkoch mesta	plocha	%
Levoča určené na výstavbu PD Potočná		
KN-C 3056/1; 3064/2; 3056/28	1133 m ²	100,00
Zastavaná plocha SO.01	0 m²	0
Plochy zelene	0 m²	0
Spevnené plochy - okap	0 m ²	0
Spevnené plochy - cesta	810 m ²	71,47
Spevnené plochy - stojisko	284 m ²	25,04
Spevnené plochy - chodník	40 m ²	3,49
Spevnené plochy - SPOLU	926 m²	46,44

Bilancie stavebného objektu SO 01:

	počet	úžitková plocha	úžitková plocha balkónov + terás
Nadzemné podlažia	6		
Podzemné podlažia	1		
Podlažnosť celkom	6 + 1		
Obostavaný priestor	5389 m³		
Úžitková plocha spolu		3566,20 m²	
Počet bytov spolu	18	1147,42m² (48,21%)	176,02 m²

2-izbový byt - do 60 m ²	9	433,68 m ²	37,09 m ²
3-izbový byt - do 90 m ²	7	460,40 m ²	64,91 m ²
4-izbový byt - nad 90 m ²	2	253,34 m ²	74,02 m ²
Počet apartmánov spolu	13	596,70 m²	137,54 m²
1-izbový byt	4	132,92 m ²	13,92 m ²
2-izbový byt	7	337,00 m ²	80,52 m ²
3-izbový byt	2	126,78 m ²	43,10 m ²
Počet nebytových prevádzok spolu	3	635,88 m²	
Potraviny	1	106,78 m ²	
Kaviareň	1	106,78 m ²	
Lekáreň	1	422,32 m ²	
Plochy občianskej vybavenosti (nebytové prevádzky + apartmány)		1232,58 m²	
		(51,79 %)	
kobky	31	150,35 m²	
spoločné priestory		382,37m²	
spoločné priestory - garáž kom.		281,40 m²	
strecha		810,86 m²	628,83 m ²
Počet obyvateľov	70		
Počet zamestnancov	12		
Počet garážových stojísk pod objektom	29	398,53 m²	
z toho ZŤP	1		
Počet park. stojísk na parc. č. 3065/3	13		
Počet park. stojísk na parc. č. 3056/1, 3064/2	20		
z toho ZŤP	2		
Počet stojísk pre PD spolu	62		
z toho ZŤP	3		
Počet parkovacích stojísk mesto Levoča	15		

Elektrická energia (SO 05, SO 06, SO 07):

Distribučný rozvod tvorí kábel NAYY-J 4x150 + FeZn 30x4 istení v trafostanici In=250A. Pripojenie polyfunkčného domu je navrhnuté do rozvádzača merania RE, ktorý sa nachádza na budove a je verejne prístupný. Káble budú vedené v zemi, vo voľnom teréne uložiť do hĺbky min. 0,7 m, lôžko vysypať pieskom, uložiť výstražnú fóliu a zasypať hlinou. V prípade vedenia pod cestnou komunikáciou, kábel umiestniť do chráničky HDPE 110, HDPE 40 a pretlakom umiestniť pod cestnú komunikáciu.

Existujúce káblové vedenie 2xNAYY-J 4x150, ktoré kopíruje cestnú komunikáciu sa musí posunúť ďalej od križovatky.

Zásobovanie vodou (SO 02):

Navrhovaná je vodovodná prípojka, ktorá bude zrealizovaná z rúr polyetylénových čiernych SDR 17-1,0 MPa o dimenzii DN65 PN10. Potrubie bude osadené do pieskového lôžka a pri prechode cez konštrukcie vedené v chráničke. Navrhovaná vodovodná prípojka bude napojená na existujúci verejný vodovod HDPE DN100 podľa projektovej dokumentácie cez prípojkovú navrtavaciu armatúru.

Splašková kanalizácia (SO 03):

Na parcele č.3056/1 sa nachádza verejná kanalizácia- DN300, ktorá je následne zaústená do hlavného zberača DN1000. Objekt-novostavba polyfunkčného domu má navrhnutú JEDNU vetvu napojenia na verejnú splaškovú kanalizáciu. Vetva splaškovej kanalizácie bude zaústená do navrhovanej kanalizačnej šachty SKŠ1.

Splašková kanalizácia bude zaústená do existujúcej verejnej kanalizácie DN 300mm v smere toku pod 45° nábehom potrubia (šachtové dno) podľa projektovej dokumentácie

Dažďová kanalizácia (SO 10):

Zvedenie dažďových vôd z objektu bude riešené podtlakovým systémom GEBERIT PLUVIA osadením potrubia DN 75 (podľa výkresovej časti PD). Zvodové potrubia sa zaústia do spoločnej ležatej dažďovej kanalizácie a následne bude potrubie zaústené do navrhovanej šachty DRKŠ1 vybudovanej na pozemku parc.č. 3065/3 s následným vyústením do navrhovanej vsakovacej drenážnej jamy VDJ.

Dažďová voda z parkovacích plôch a chodníka bude odvádzaná z povrchu pozdĺžnym odvodňovacím drenážnym žľabom do vsakovacej drenážnej jamy VDJ.

Zásobovanie plynom (SO 04):

K novopostavenému objektu bude privedený stl plynový rozvod (STL prípojka) DN50/3,0 PE 100 SDR 11 v zemi od hlavného rozvodu plynu DN200 PN 100kPa umiestnenom na parc. č. 3056/1. Bod napojenia určí prevádzkovateľ plynovodu SPP-distribúcia a.s. Bratislava. HUP bude aj so skrinkou umiestnený na objekte. V skrinke bude HUP + regulátor tlaku plynu 100/2,1kPa a plynomer G-16 s tepelnou kompenzáciou. Odtiaľ pokračuje odberné plynové zariadenie v zemi D50 až ku miestu vstupu do objektu. Tu plynotesným a požiarotesným prechodom vojde do vnútra a dopojí sa na plynové spotrebiče (kaskáda plynových kotlov). Prechod cez stenu bude pomocou chráničky.

I. POPIS:

Urbanistické riešenie v návrhu polyfunkčného domu zohľadňuje okolité prostredie a existujúcu zástavbu. Je situovaný v okrajovej časti mesta Levoča na sídlisku Západ II. Objekt uzatvára z juhovýchodnej strany zástavbu panelových bytových domov. Objekt je osadený vzhľadom k orientácii k svetovým stranám a existujúcim susedným stavbám. Z tohto stavu sa vyvinula aj dispozícia celkového riešenia a rozmiestnenie jednotlivých stavebných otvorov na fasáde objektu v rámci celkovej architektúry. Objekt bude dopravne napojený na existujúcu komunikáciu so severnej východnej strany pozemku.

Objekt je navrhnutý ako jednoduchá kompozičná hmota. Svojou výškou a celkovou hmotou nenaruša existujúcu zástavbu bytových domov. Objekt tvorí šesť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. Ako najvýraznejší pohľadový prvok na objekte je juhovýchodná fasáda, ktorá pozostáva z hmotovo a tvarovo výraznej členenej fasády. Objekt je vo farebnom výraze navrhnutý stroho, s dominanciou bielej a sivej s výraznými plochami tmavých presklení. Týmto návrhom je architektúra v čistote tvaru jednoduchá a kompozične čistá, čo bolo hlavným cieľom architekta a investora vytvoriť v priestore nenásilnú hmotu, avšak výrazovo akcentovanú.

V navrhovanom objekte Polyfunkčného domu sa navrhuje 18 bytov a 13 apartmánov. Z výkresovej dokumentácie je zrejme umiestnenie jednotlivých bytov a apartmánov. Apartmány sú vo výkresovej dokumentácii označené napr. 2A.2 (označenie podlažia, A-apartmán, poradie na podlaží), byty sú označené napr. 3.B2 (označenie podlažia, B- byt, poradie na podlaží).

Polyfunkčný dom je dispozične rozčlenený na tri časti:

Prvá v 1.PP je navrhnutá, ako podzemná garáž s prirodzeným vetraním, slúžiaca ako garážové stojiská. Druhá v 1.NP podlaží je určené pre tri prevádzky služieb - obchod s potravinami, lekáreň a kaviareň. Tretia v 2.NP až 6.NP je určená pre bytové jednotky a apartmány.

Hlavný vstup do Polyfunkčného domu je situovaný so severozápadnej strany. Zo spevnenej plochy sa vstupuje do prevádzok aj do komunikačného jadra určeného pre bytové jednotky. Vedľajšie vstupy do prevádzky potravín, ich zásobovania i vstup do technologických priestorov polyfunkčného domu sa nachádzajú na severovýchodnej strane objektu. Automobily vstupujú do objektu cez garážovú bránu na juhovýchodnej strane 1.PP.

V 1.PP sa nachádza 29 parkovacích stojísk z toho 1 pre ZŤP a komunikačné jadro s vodomernou šachtou. Komunikačné jadro tvorí výťah, schodisko a chodba. Do komunikačného jadra sa vstupuje priamo z priestorov podzemných garáží.

V 1.NP sa nachádzajú tri prevádzky, komunikačné jadro a technologické priestory. Dve prevádzky majú len jeden vstup slúžiaci pre vstup zákazníkov i zásobovanie. Tretia najväčšia prevádzka potravín má hlavný vstup pre zákazníkov a zásobovacie vstupy. Komunikačné jadro tvorí výťah, schodisko, chodba a zádverie.

Komunikačné jadro so schodiskom a výťahom prepája všetky priestory polyfunkčného domu okrem priestorov prevádzok na 1.NP. Je tvorené výťahom, chodbou a dvojramenným schodiskom. V najvyššom podlaží je navrhovaný vylez na strechu.

Na 2.NP sa nachádza 7 apartmánov, z toho 4 dvojizbové, 1 jednoizbový a 2 trojizbové. Na 3.NP sa nachádzajú 4 apartmány, z toho 1 jednoizbový a 3 dvojizbové a 3 byty, z toho 1 dvojizbový a 2 trojizbové. Na 4.NP, 5.NP sa nachádza 6 bytov, z toho 4 dvojizbové, a 2 trojizbové byty a 1 jednoizbový apartmán. 6.NP tvorí jeden trojizbový a dva štvorizbové byty. Typické podlažie je navrhnuté obdobne.

Z komunikačného jadra sa vstupuje do dvoch chodiieb. Z nich sú prístupné byty i kobky pre byty. V 6.NP podlaží je menšia chodba pred výťahom a len jedna chodba k bytom a kobkám. Každá kobka je plánovaná pre jeden byt/ apartmán.

Po vstupe do jednoizbového apartmánu sa dostaneme do priestoru chodby. Z nej je prístupná hygiena a obývací priestor s kuchyňou. Dvojizbové byty/apartmány sú všetky navrhnuté obdobne. Za vstupnými dverami sa nachádza chodba, z ktorej sú prístupne WC, hygiena, izba a obývacia izba s kuchyňou. Trojizbové byty na typickom podlaží majú za vstupom chodbu s WC. Z chodby sa ďalej vstupuje do priestoru obývacej izby s kuchyňou a do dvoch samostatných nepriechodných izieb a hygieny. Trojizbový byt na 6.NP je rozdelený chodbou na obývaciu izbu s kuchyňou a priestory izieb a WC s hygienou. Tento byt má jednu veľkú terasu spájajúcu všetky obytné priestory. Štvorizbové byty sú riešené typologicky podobne a dominuje im veľká obývacia izba s kuchyňou a tri samostatné spálne. V týchto bytoch sa nachádzajú po dve hygieny a jedno WC. Oba majú po dve terasy resp. terasu a balkón. Každá bytová jednotka/ apartmán v objekte má aspoň jeden balkón, logiu alebo terasu.

II. PODMIENKY PRE UMIESTNENIE STAVBY A PRE ĎALŠIU PROJEKTOVÚ PRÍPRAVU:

1. Navrhovaná stavba bude umiestnená podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej **Ing. arch. Miloslavom Dulíkom, OSA & partners s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad** autorizovaným stavebným inžinierom, č. autorizačnej pečiatky **1164 AA**, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto územného rozhodnutia.
2. Osadenie polyfunkčného domu v zmysle situácie osadenia stavby (marec 2022).

3. V stavebnom konaní podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. – **stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo, že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.**
4. Navrhovanú činnosť vykonávať v súlade s aktuálnym územným plánom mesta Levoča.
5. V dokumentácii stavby pre stavebné povolenie musia byť dodržané záväzné technické normy a súvisiace predpisy z oblasti tvorby a ochrany životného prostredia, z oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia v súlade s ustanoveniami vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
6. Projektovú dokumentáciu stavby k stavebnému konaniu je potrebné vypracovať v súlade s ustanovením § 9 vyhl. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s pripomienkami vyššie uvedených orgánov a takto vypracovanú PD vopred predložiť dotknutým orgánom a dotknutým organizáciám na jej posúdenie a vyjadrenie sa k nej. Ich vyjadrenia je potrebné doložiť k žiadosti o vydanie stavebného povolenia pre stavbu umiestnenú týmto rozhodnutím.
7. Pred vydaním stavebného povolenia požiadať KPÚ Prešov, pracovisko Levoča o samostatné záväzné stanovisko týkajúce sa zásad objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti.
8. Stavba bude realizovaná na náklady investora.
9. Navrhovateľ je povinný rešpektovať ochranné pásma existujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení, v závislosti od ich povahy a charakteru.
10. Dbieť na to, aby uskutočňovaním stavby neboli poškodené susedné pozemky a stavby. Za škody na cudzej nehnuteľnosti, spôsobené počas výstavby zodpovedá navrhovateľ, pokiaľ ich nespôsobil ich zlý technický stav. Prípadné škody vzniknuté na cudzích nehnuteľnostiach realizáciou stavby, resp. škody vzniknuté v dôsledku ich preukázateľného vplyvu na konštrukcie objektu, je navrhovateľ povinný odstrániť na vlastné náklady, podľa všeobecne platných predpisov o zodpovednosti a náhrade škody (Občiansky zákonník).
11. Pri stavbe musia byť dodržané všetky platné hygienické, požiarno-bezpečnostné predpisy a zásady ochrany a tvorby životného prostredia.

III. STANOVISKÁ A PODMIENKY DOTKNUTÝCH ORGÁNOV:

V projektovej príprave stavby je potrebné rešpektovať a dodržať stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov:

1. Záväzné stanovisko **Mesto Levoča, oddelenie majetkové** pod č. OM/27035/2020 zo dňa 03.11.2020:
 - Mesto Levoča súhlasí s umiestnením stavby podľa priloženej projektovej dokumentácie **za podmienky vytvorenia právneho vzťahu k pozemkom vo vlastníctve mesta, ktoré by mali byť dotknuté realizáciou stavby**, a to ešte pred vydaním rozhodnutia o povolení tejto stavby tak, ako je uvedené v stanovisku mesta zo dňa 11.03.2020 (list č. INV 5718/1439/2020), a za podmienky splnenia všetkých ostatných podmienok, uvedených v tomto stanovisku s výnimkou požiadavky mesta navrhnuť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v rámci riešeného územia obratisko MHD.

- Zároveň Vás týmto informujeme, že Vaše žiadosti o uzavretie zmlúv za účelom vytvorenia právneho vzťahu investora stavby k pozemkom vo vlastníctve mesta budú spracované do návrhov na uznesenie a predložené na prerokovanie v orgánoch mesta (komisie, mestská rada a mestské zastupiteľstvo). O výsledku rokovania Vás budeme bezodkladne informovať.

2. **Závazné stanovisko Mesto Levoča, odd. IČ, ÚP a ŽP, SÚ pod č. INV 5718/1439/2020 zo dňa 11.03.2020:**

Mestský úrad v Levoči Vám po preštudovaní predloženého konceptu dáva nasledovné stanovisko:

- Pozemok parcelné číslo C KN 3065/3 je súčasťou funkčného územia Funkčné územie bytových domov (ÚBD5), pričom sú určené ako funkčná plocha pre bývanie a základné občianske vybavenie v katastrálnom území Levoča. Na základe uvedeného je uvažovaný zámer v súlade s Územným plánom mesta Levoča.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie žiadame predložiť výpočet statickej dopravy na základe funkčného využitia objektu v súlade s platnou technickou normou.
- Príslušný počet parkovacích miest pre polyfunkciu a návštevy bytového domu z novonavrhovaných parkovacích miest žiadame navrhnúť ako verejne prístupný bez obmedzení t.j. bez použitia (v súčasnosti existujúcich) plôch, ktoré sa používajú na parkovanie.
- Vzhľadom k tomu, že v riešenom území bolo zámerom mesta vybudovať min. 13 parkovacích miest a obratisko MHD na pozemku mesta Levoča žiadame, aby v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie boli tieto parkovacie miesta pre jestvujúce bytové domy na sídlisku Západ a obratisko MHD navrhnuté.
- Dopravno-inžinierske úpravy v samotnom napojení navrhovaného objektu musia zodpovedať nárokom prítlačenia komunikačnej siete v danej lokalite.
- V dopravnom riešení stavby musia byť vytvorené podmienky pre príjazd a odstavenie vozidiel zásobovania a dopravnej obsluhy objektov polyfunkčného domu v rámci vlastných dopravných plôch, nie na úkor verejných komunikácií.
- Zachytávanie dažďových vôd z parkovacích plôch a strechy riešiť prioritne na vlastnom pozemku vsakovaním.
- Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických a estetických podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.
- V prípade, že uvažujete niektorý stavebný objekt alebo jeho časť realizovať na pozemku vo vlastníctve mesta Levoča, mesto Levoča bude ešte pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby požadovať vytvorenie právneho vzťahu k časti pozemku, dotknutého výstavbou (napr. vo forme uzavretia nájomnej zmluvy), resp. požiadate o kúpu časti pozemku (prílohou takejto žiadosti bude na náklady stavebníka vypracovaný geometrický plán na oddelenie pozemku).
- V prípade, že uvažujete niektorý stavebný objekt odovzdať po kolaudácii do majetku mesta Levoča, žiadame tento riešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácii ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach príslušného stupňa projektovej dokumentácie.

3. **Závazné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov pod č. KPUPO-2020/9433-3/34660/PI zo dňa 13. 05. 2020: KPÚ súhlasí s plánovanou stavebnou činnosťou pri dodržaní nasledovných podmienok:**

- Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie je postačujúcim podkladom pre posúdenie plánovaného zámeru a pre vydanie rozhodnutia pre územné rozhodnutie.

- K stavebnému objektu plánovanej stavebnej činnosti na daných parcelách, pred vydaním stavebného povolenia, vydá KPÚ Prešov samostatné záväzné stanovisko týkajúce sa zásad objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti.
- Architektonické stvárnenie bytového domu prispôbiť charakteru prostredia mesta s vylúčením lesklých, leštených, zrkadlových a reflexných plôch v exteriéru.
- Bezprostredné okolie stavby upraviť v súlade s realizačnou projektovou dokumentáciou sadovníckych úprav, ktorú vlastníak predloží pred samotnou realizáciou výsadiieb Krajskému pamiatkovému úradu Prešov na posúdenie, ktorý k nej vydá osobitné záväzné stanovisko.
- Vzhľadom k tomu, že pri stavebných a s nimi spojených zemných prácach môže dôjsť k narušeniu doteraz nezistenej a teda neevidovanej archeologickej lokality, žiadame písomné ohlásenie začiatku výkopových prác súvisiacich s predmetnou stavbou najmenej s dvojtýždňovým predstihom KPÚ Prešov, pracovisko Levoča.
- Ak v priebehu výkopových prác v mieste stavieb dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález (vec pamiatkovej hodnoty), dodávateľ prác je povinný až do vydania rozhodnutia KPÚ Prešov zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. KPÚ Prešov rozhodne o ďalšom postupe úpravy najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.
- Stavebník je povinný v zmysle ustanovenia § 40 pamiatkového zákona oznámiť každý archeologický nález KPÚ Prešov, pracovisko Levoča najneskôr druhý deň po jeho nájdení a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
- Štátny pamiatkový dohľad v priebehu realizácie úpravy nehnuteľností v ochrannom pásme bude podľa ustanovenia § 32 ods. 13 pamiatkového zákona vykonávať KPÚ Prešov.
- Každú závažnú zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné vopred prerokovať a odsúhlasiť KPÚ Prešov.
- V súlade s ustanovením § 44a pamiatkového zákona toto záväzné stanovisko po uplynutí troch rokov odo dňa vydania stráca platnosť, ak nedošlo k jeho použitiu na účel, pre ktorý je určené.
- KPÚ Prešov v zmysle § 140b ods. 2 zákona č. 479/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa stavebný zákon, týmto záväzným stanoviskom nenahrádza záväzné stanovisko pre ďalšie konanie podľa stavebného zákona.

4. Vyjadrenie **Slovak Telekom, a.s.** pod č. 6612207803 zo dňa 09.03.2022:

Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s., a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.. Stavebník dodrží podmienky vzťahujúce sa na toto vyjadrenie v plnom rozsahu.

5. Vyjadrenie **Orange Slovensko, a.s.** pod č. KE-0551/2020 zo dňa 25.03.2022:

Nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s..

6. Vyjadrenie **UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o.** pod č. 264/2020 zo dňa 04.03.2020:

Po prehodnotení našich mapových podkladov na základe Vašej žiadosti o zakreslenie jestvujúcich podzemných vedení nášho Káblového Distribučného Systému (KDS) Vám oznamujeme, že vo vyznačenej záujmovej oblasti sú uložené naše KDS. Geodetické zakreslenie Vám zasielame v prílohe.

Súčasne si Vás dovoľujeme informovať, že z dôvodu pripravovanej výstavby 2 bytoviek na susedných parcelách/mimo Vašej záujmovej lokality, plánujeme dobudovať a rozšíriť našu existujúcu sieť o prípojky pre predmetné bytové domy.

7. Vyjadrenie **LEVONET, s.r.o.** pod č. HR-2020008 zo dňa 18.05.2020: V záujmovom území sa nenachádza podzemné telekomunikačné vedenie spoločnosti LEVONET s.r.o. (TSL). Zároveň sa Vás dovoľujeme informovať, že naša spoločnosť má záujme realizovať pripojenie bytového domu na optický internet a zriadiť na vlastné náklady rozvody optického vedenia v bytovom dome.

8. Vyjadrenie **O2 Slovakia, a.s.**: V záujmovom území sa nenachádzajú siete, objekty alebo zariadenia v správe O2 Slovakia s.r.o. K predloženej projektovej dokumentácii nemáme pripomienky. S vydaním ÚP – SP súhlasíme.

9. Vyjadrenie **SITEL, a.s.** pod č. 200506-0787 zo dňa 12.05.2020: Vo Vami vyznačenom záujmovom území sa nenachádzajú EKS v majetku/správe SITEL s.r.o.. Za správnosť zákresu záujmového územia (polygónu) zodpovedá žiadateľ.

10. Vyjadrenie **STEFE, a.s.** pod č. RD20 0000 3052 zo dňa 13.05.2020:

V predmetnom priestore sa rozvody tepla vo vlastníctve STEFE THS, s.r.o., Revúca nenachádzajú.

11. Vyjadrenie **PVPS, a.s.** pod č. O-9166/2020 zo dňa 04.05.2020:

V mieste stavby bytového (resp. polyfunkčného) domu sa podzemné vedenia alebo iné zariadenia v správe našej spoločnosti nenachádzajú. S umiestnením stavby súhlasíme.

S napojením domu na verejný vodovod v našej správe súhlasíme. Vodovodnú prípojku je možné napojiť aj na verejný vodovod DN 250 mm, ktorý sa nachádza na východnej strane stavby. Vodomerňú šachtu požadujeme umiestniť do 10 m od bodu napojenia na verejný vodovod.

S odvádzaním splaškových odpadových vôd z domu do verejnej kanalizácie v našej správe súhlasíme. Projekt stavby pre stavebné povolenie požadujeme predložiť na vyjadrenie.

12. Vyjadrenie **Východoslovenská distribučná, a.s.**, pod č. 5267/2022/ zo dňa 15.03.2022 Oznamujeme Vám, že k plánovanej stavbe "Bytový dom, Potočná ulica, Levoča" podľa predloženého projektu nemáme z hľadiska záujmov a pôsobnosti našej spoločnosti výhrady, ktoré by bránili vydaniu územného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

K napojeniu na el. energiu sa v tomto štádiu nevyjadrujeme. K napojeniu na el. energiu a záväzné pripojovacie podmienky napojenia na el. distribučnú sieť stanovíme po predložení „Žiadosti o pripojenie do distribučnej sústavy“. Žiadosť o pripojenie môžete podať cez portál eVSD na stránke www.vsds.sk, po zaregistrovaní a prihlásení sa do Vášho účtu, v časti Žiadosti resp. je potrebné k nám doručiť vyplnenú písomnú "Žiadosť o pripojenie", ktorá je zverejnená na webovom sídle www.vsds.sk, spolu s požadovanými prílohami (mapa katastrálna, mapa širších vzťahov s označením miesta stavby).

Dôležité upozornenia, ktoré žiadame rešpektovať pri zemných prácach, výstavbe inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, plynová prípojka...) a iných stavieb (miestna komunikácia) pred stavebným pozemkom na pozemku parc. č. 3056/1 v časti pri miestnej komunikácii:

- Upozorňujeme Vás, že v riešenom území križovatky ulíc J. Francisciho a Potočnej v ktorej bude napojená prístupová cestná komunikácia na parc.č.3056/1 sa nachádza NN káblové vedenie 2xNAYY-J 4x150, ktoré kopíruje existujúcu cestu a pri trafostanici TS0888-0020 v chodníku sa nachádza NN káblové vedenie 2xAKY 3x240+120 (viď príloha).
- Pred začatím zemných prác v prípade potreby si objednajete vytyčenie káblov a to prostredníctvom nášho eshopu na www.vsdeshop.sk

- Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, prístupová cesta na pozemok, ku garáži) a na náklady stavebníka doplniť ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52, STN 33 2000-5-562 a 73 6005.

Podľa STN 33 2000-5-562 je uloženie NN káblov pod vozovkou (parkoviskom) s min. krytím 1m, ináč nutná mechanická ochrana - chránička, min. presah chráničky 10 cm). Žiadame zrealizovať sondy vo vybraných miestach káblovej trasy pod navrhovanou cestou a parkoviskom, prizvať pracovníkov VSD, a.s., Prevádzka siete NN a VN Západ, tel.č. 055/6102907 ku kontrole hĺbky, spôsobu uloženia káblov NN pod cestou, parkoviskom a dodržania podmienok STN, o čom bude urobený zápis v stavebnom denníku, ktorý žiadame predložiť pri kolaudačnom konaní predmetnej stavby.

- Pri zemných prácach v blízkosti podzemných elektrických káblových vedení NN a VN je potrebné dodržiavať všetky podmienky stanovené pre prácu v blízkosti el. zariadení a zemné práce realizovať ručne.

- V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.

- Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.

- Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.

- Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a.s. žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenosti káblového vedenia a káblového lôžka, o čom bude urobený zápis v stavebnom denníku stavby. Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: 055/610 2907.

- Ďalej Vás upozorňujeme, že môže dôjsť k styku s elektroenergetickými zariadeniami, ktoré nie sú v majetku VSD, a.s., prostredníctvom, ktorých sú napájaní odberatelia elektrickej energie. Ich priebehy neevidujeme.

Za správnosť a úplnosť predmetnej dokumentácie a za jej realizovateľnosť je zodpovedný podľa stavebného zákona uvedený projektant.

13. Vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. pod č. TD/KS/0147/2022/Hy zo dňa 26.04.2022:

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

Základné technické parametre navrhovaného plynárenského zariadenia:

distribučné plynovody: - dĺžka: **m** prevádzkový tlak: **100,00 kPa**
 pripojovacie plynovody: **bude určený v TPP** dĺžka: **m** počet prípojok: **1**

V záujmovom území sa nachádza/nachádzajú:

plynárenské zariadenie (technologický objekt): **STL plynovod DN 200 OCL, (ID 174315)**

ochranné pásmo plynárenského zariadenia: **áno**

bezpečnostné pásmo plynárenského zariadenia: **áno**

SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete súhlasí s realizáciou vyššie uvedenej stavby za dodržania všeobecných a technických podmienok podrobnejšie popísaných vo vyjadrení.

Technické podmienky:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere **17,40 m³/hod.** z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu DN 200, PN 80 kPa, vedeného v zel. páse s bodom napojenia pred parcelou číslo 3063 v katastrálnom území Levoča,

14. **Závazné stanovisko Okresného úradu Levoča, odbor starostlivosti a životného prostredia, štátna správa ochrany prírody a krajiny pod č. OU-LE-OSZP-2020/000502-003 zo dňa 06. 05. 2020:**

Predmetné územie, v ktorom sa má plánovaná stavba realizovať, sa nachádza v zastavanom území mesta Levoča, kde platí v zmysle zákona o ochrane prírody 1. stupeň územnej ochrany. Lokalita umiestnenia stavby nie je súčasťou územia európskeho významu, ani chráneného vtáčieho územia. Stavbou nebudú dotknuté žiadne chránené územia, biotopy európskeho významu, resp. biotopy národného významu, preto orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny nemá námietky k vydaniu územného rozhodnutia pre uvedenú stavbu.

15. **Závazné stanovisko Okresného úradu Levoča, odbor starostlivosti a životného prostredia, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva pod č. OU-LE-OSZP-2020/000511-002 zo dňa 07. 05. 2020:**

Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predloženej projektovej dokumentácii pre územné konanie s nasledovnými podmienkami:

- 1) Požiadať orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie.
- 2) Podľa § 77, ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných a demolačných prác. vykonávaných pre právnické osoby alebo fyzické osoby - podnikateľov je ten, pre koho sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú. Pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
- 3) Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.
- 4) Pôvodca odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov a zabezpečí odpady pred ich znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom tak, aby pri nakladaní s nimi nedochádzalo k riziku znečistenia vody, ovzdušia, pôdy, rastlín a živočíchov a nedochádzalo k obťažovaniu hlukom alebo zápachom resp. nepriaznivému vplyvu na krajinu.
- 5) Zemina vykopaná počas stavebných prác sa môže použiť iba na mieste na ktorom bola vykopaná.

16. **Závazné stanovisko Okresného úradu Levoča, odbor starostlivosti a životného prostredia, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia pod č. OU-LE-OSZP-2020/000518-002 zo dňa 07. 05. 2020:**

Z hľadiska ochrany ovzdušia je stavba v zmysle § 3 ods. 2 písm. c) zákona o ovzduší v súlade s prílohou č. 1 vyhlášky MZP SR č. 410/2010 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší v znení neskorších predpisov začlenená ako malý zdroj znečisťovania ovzdušia.

Súhlas potrebný na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavieb, povolení stavieb a súhlas na ich užívanie v prenesenom výkone štátnej správy v oblasti ochrany ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia vydáva príslušná obec podľa § 27 ods. 1 písm. c) zákona o ovzduší.

V etape výstavby treba počítať zo zvýšenou prašnosťou, nakoľko pri terénnych úpravách môžu vzniknúť prachové emisie ako aj zvýšené emisie znečisťujúcich látok do ovzdušia z dopravných a stavebných mechanizmov. Po dobu realizácie stavby je preto potrebné dbať na ochranu proti prašnosti skrúpaním ako vhodným spôsobom, čím sa zamedzí vzniku zvýšenej prašnosti do okolia.

Z toho dôvodu orgán štátnej správy ochrany ovzdušia k uvedenej PD nevydáva záväzné stanovisko a nie je dotknutým orgánom v schvaľovacích konaniach stavebného úradu pre uvedenú stavbu. Toto stanovisko nenahrádza povolenie ani súhlas a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

17. **Závazné stanovisko Okresného úradu Levoča, odbor starostlivosti a životného prostredia, úsek štátnej vodnej správy pod č. OU-LE-OSZP-2020/000531-002 zo dňa 14.05.2020:**

Orgán štátnej vodnej správy k zámeru stavby a k predloženej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie nemá pripomienky, avšak navrhované umiestnenie stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné za nasledujúcich podmienok:

- 1) K vydaniu územného rozhodnutia pre uvedenú stavbu orgán štátnej vodnej správy nemá námietky za predpokladu dodržania ustanovení zákona e. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach. Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. zákona NR SR č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov.
- 2) K územnému konaniu zabezpečiť súhlasy správcov a vlastníkov podzemných vedení inžinierskych sietí v prípade, že dôjde ku križovaniu resp. súbehu projektovanej stavby s podzemnými vedeniami inžinierskych sietí a dodržať podmienky STN 73 6005 o priestorovom usporiadaní.
- 3) Z hľadiska realizácie obslužných resp. súvisiacich stavieb a inžinierskych sietí k uvedenej stavbe bude tunajší orgán štátnej vodnej správy posudzovať ďalší stupeň spracovanej projektovanej dokumentácie z hľadiska budovania vodných stavieb a osobitného užívania vôd.
- 4) Ďalší stupeň projektovanej dokumentácie (pre stavebné povolenie) predložiť orgánu štátnej vodnej správy na vyjadrenie.

18. **Závazné stanovisko Okresného úradu Levoča, odbor starostlivosti a životného prostredia pod č. OU-LE-OSZP-2020/000503-002 zo dňa 06.05.2020:**

Na základe predložených podkladov je možné konštatovať, že predmetný projekt nepodlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona EIA.

19. **Závazné stanovisko RÚVZ v Poprade pod č. LE 1381/2/2020/HŽP/DMM zo dňa 13.05.2020:**

Súhlasí sa s návrhom na územné konanie stavby.

20. **Závazné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Levoči pod č. ORHZ-LE2-2020/000197-001 zo dňa 27.05.2020:**

OR HaZZ v Levoči posúdilo z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné konanie a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

21. **Závazné stanovisko OR PZ ODI v Poprade pod č. ORPZ-PP-ODI1-24-315/2020 zo dňa 02.12.2020:**

Po posúdení predloženej dokumentácie pod názvom: „Polyfunkčný bytový dom Potočná - Levoča" na pozemku pare. č. 3065/3, 3064/2 a 3056/9 k.ú. Levoča, pre územné rozhodnutie stavby, ODI OR PZ v Poprade s predloženou projektovou dokumentáciou umiestnenia stavby a dopravného napojenia na miestnu komunikáciu ul. Jána Francisciho v meste Levoča, za rešpektovania platných právnych predpisov a STN noriem, z hľadiska nami sledovaných záujmov - súhlasí.

ODI OR PZ v Poprade si vyhradzuje právo dodatočne stanoviť podmienky alebo uložené podmienky zmeniť, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky alebo dôležitý verejný záujem, v ostatných písomných stanoviskách. Toto stanovisko nenahrádza potrebné rozhodnutie príslušného cestného správneho orgánu.

IV. ÚČASTNÍCI KONANIA (verejná vyhláška)

Účastníci konania si v konaní uplatnili tieto námietky a pripomienky :

účastník č. 1: Gréckokatolícka cirkev, farnosť Levoča, Potočná 6, 054 01 Levoča zastúpená farárom Mgr. Rastislavom Višňovským si v konaní uplatnili písomnú pripomienku:

Námietka č. 1 „*Dňa 05. mája 2022 bol na našu Gréckokatolícku cirkev, farnosť Levoča doručený „Oznam o začatí územného konania a nariadenie miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním“ k stavbe „Polyfunkčný dom Potočná“, umiestnených na pozemkoch parcelné číslo C KN 3065/3, C KN 56/1, C KN 3064/2 v katastrálnom území mesta Levoča. Po oboznámení sa z dokumentami k predmetnej zamýšľanej stavbe vyjadrujeme záporné stanovisko k predmetnej stavbe a nesúhlasíme s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu Polyfunkčný dom Potočná, z dôvodu, že daná stavba je v rozpore s územným plánom Mesta Levoča. Hlavný objekt sa plánuje umiestniť na pozemku, ktorý v zmysle územného plánu Mesta Levoča je určený na výstavbu objektov občianskej vybavenosti. Hlavný objekt v zmysle § 43b odstavec 1 a §43c odstavec 2 stavebného zákona je považovaný za bytovú budovu z dôvodu, že najmenej jedna polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.“*

účastník č. 2: ALTIS, s.r.o., Duklianska 38, 052 01 Spišská Nová Ves v zastúpení Advokátska kancelária Hovan a Hospúdko s.r.o., M. Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves si uplatnil námietku nediskriminačného konania na ústnom konaní:

Námietka č. 2 „*Vzhľadom k územiu sa zmenili podmienky. V úvodných rokoch bol investor vyzvaný doriešiť prístup na pozemkoch mesta formou nájmu alebo kúpou. Mesto Levoča odmietlo návrh kúpy pozemku, pričom iné alternatívy Mesto Levoča nenavrholo. V súčasnosti sa postavili 2 bytové domy (mesta Levoča) a je problém s parkovaním. Prečo subjekt Mesta Levoča v čase vydania stavebného povolenia neriešil výstavbu parkovacích miest a komunikácií, ako v súčasnosti pri spoločnosti ALTIS, s.r.o.? Mesto Levoča neprístupuje k všetkým stavebníkom rovnocenne a v súčasnosti celú ťarchu presúva na spoločnosť ALTIS, s.r.o.. Prečo sa odmieta vytvorenie právneho vzťahu spoločnosti ALTIS, s.r.o. k dotknutým pozemkom? Za spoločnosť ALTIS, s.r.o. navrhujem, aby sa aj v našom prípade postupovalo nediskriminačne a vytvoril sa priestor právneho vzťahu k dotknutým pozemkom. Investor sa nebráni na podieľaní a pri riešení svojej situácie.“*

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietke č. 1 sa nevyhovuje

Mesto Levoča má schválený územný plán mesta uzn. č. 33/B/53 zo dňa 23.6.2005 v znení neskorších zmien a doplnkov. Jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 138/2005 v znení neskorších zmien a doplnkov. Navrhovaná stavba je umiestnená na pozemku s parc. č. KN C 3065/3, 3056/1 a 3064/2 k.ú. Levoča, ktorý sa nachádza v štruktúre urbanizácie mesta SO 5 Sídliisko - Západ. Podľa záväzného výkresu č. 3 Komplexný urbanistický návrh, stavebný pozemok, pozostávajúci z parcel č. KN C 3065/3, 3056/1 a 3064/2 k.ú. Levoča, na ktorom je umiestnený polyfunkčný dom sa nachádza **na ploche určenej územným plánom mesta ako plocha občianskej vybavenosti a podľa výkresu č. 8** ide o urbanistický obvod UBD-5. Pre daný urbanistický obvod podľa záväznej časti platia najmä tieto regulačné určenia: F. Funkčné územie bytových domov - 5 a viac nadzemných podlaží (UBD - 5), Funkčné využitie: bývanie a základné občianske vybavenie.

Podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná“ ide o nebytovú stavbu, v ktorej sa nachádzajú na:

- 1 PP: parkovacie stojiská (garáž),
- 1 NP: prevádzky služieb - obchod (potraviny), lekáreň, kaviareň,
- 2 NP: 7 apartmánov,
- 3 NP: 4 apartmány a 3 byty,
- 4 NP: 6 bytov,
- 5 NP: 6 bytov
- 6 NP: 3 byty.

Z projektovej dokumentácie vyplýva, že ide o stavbu nebytovú s prevládajúcou občianskou vybavenosťou (51,79%). Druh občianskej vybavenosti je v súlade s prípustnými, obmedzujúcimi a výnimočne prípustnými podmienkami na využitie jednotlivých funkčných plôch. Doplnkovou funkciou je bývanie, čo je v súlade s hlavným funkčným využitím daného funkčného územia.

Posúdením architektonicko-urbanistického riešenia polyfunkčnej stavby uvedeného v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie a záväzných regulatívov záväznej časti územného plánu mesta vyplýva, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom mesta Levoča.

Námietke č. 2 sa nevyhovuje, nakoľko právny vzťah k dotknutým pozemkom musí byť splnený v **stavebnom konaní** podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 8 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Územné konanie je potrebné chápať ako konanie prvotné, majúce za cieľ predstaviť zámer navrhovateľa uskutočniť stavbu v určitej lokalite.

Toto rozhodnutie v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky, odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto dobe bude podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu umiestnenú týmto rozhodnutím.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 20. 05. 2020 podala spoločnosť OSA & partners s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad splnomocnená zastupovať stavebníka ALTIS interier s.r.o., Duklianska 38, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 46 888 519 návrh na územné rozhodnutie na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná“. Stavba „Polyfunkčný dom Potočná“ bude umiestnená na pozemkoch parcelné čísla C KN 3065/3, C KN 3056/1, C KN 3064/2 v katastrálnom území Levoča.

Dňa 16. 12. 2021 vydal Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, Námestie mieru č. 3, 080 01 Prešov rozhodnutie pod č. OU-PO-OVBP2-2021/043408/0141981/ŠSS-PM o zrušení rozhodnutia mesta Levoča pod č. SÚ 28889/1776/2021/KOC zo dňa 07.09.2021, ktorým bol zamietnutý návrh na stavbu „Polyfunkčný dom Potočná“.

Stavebný úrad sa vecou opätovne zaoberal a územné konanie prerušil dňa 08. 02. 2022 rozhodnutím pod č. 2805/491/2022/KOC a vyzval stavebníka na doplnenie návrhu o doklady – v zmysle § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky

č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Na základe žiadosti zo dňa 09. 03. 2022 stavebníka o predĺženie termínu na doplnenie návrhu o územné rozhodnutie stavebný úrad dňa 17. 03. 2022 konanie opätovne prerušil rozhodnutím pod č. ST 16902/491/2022. Dňa 31. 03. 2022 bol návrh o územné rozhodnutie doplnený o vyjadrenie Slovak Telekom a.s. Bratislava a vyjadrenie VSD a.s. Košice a dokumentáciu pre územné konanie. Zároveň stavebník doplnil dňa 28. 04. 2022 vyjadrenie SPP a.s. Bratislava.

Mesto Levoča oznámilo začatie územného konania oznámením č. ST 19943/491/2022 zo dňa 03.05.2022 verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadilo na prerokovanie návrhu ústne jednanie spojené s miestnym zisťovaním. Stavebný úrad na základe podaného návrhu vykonal dňa 31.05.2022 ústne konanie spojené so stretnutím na Mestskom úrade v Levoči. Umiestnenie stavby sa navrhuje v území, kde navrhovateľ nie je vlastníkom pozemkov parcela číslo KN C 3056/1, KN C 3064/2 dotknutých umiestnením inžinierskych sietí, parkoviska a cesty. Právo realizovať stavbu na cudzích nehnuteľnostiach má navrhovateľ za splnenia podmienky –t.j. v stavebnom konaní v zmysle § 58 ods. 2 musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo, že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní.

Dňa 30.05.2022 Gréckokatolícka cirkev, farnosť Levoča, Potočná 6, 054 01 Levoča zastúpená farárom Mgr. Rastislavom Višňovským si v konaní uplatnila námietku.

Námietky účastníkov konania

účastník č. 1: Gréckokatolícka cirkev, farnosť Levoča, Potočná 6, 054 01 Levoča zastúpená farárom Mgr. Rastislavom Višňovským si v konaní uplatnili písomnú pripomienku:

Námietka č. 1 „Dňa 05. mája 2022 bol na našu Gréckokatolícku cirkev, farnosť Levoča doručený „Oznam o začatí územného konania a nariadenie miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním“ k stavbe „Polyfunkčný dom Potočná“, umiestnených na pozemkoch parcelné číslo C KN 3065/3, C KN 56/1, C KN 3064/2 v katastrálnom území mesta Levoča. Po oboznámení sa z dokumentami k predmetnej zamýšľanej stavbe vyjadrujeme záporné stanovisko k predmetnej stavbe a nesúhlasíme s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu Polyfunkčný dom Potočná, z dôvodu, že daná stavba je v rozpore s územným plánom Mesta Levoča. Hlavný objekt sa plánuje umiestniť na pozemku, ktorý v zmysle územného plánu Mesta Levoča je určený na výstavbu objektov občianskej vybavenosti. Hlavný objekt v zmysle § 43b odstavec 1 a §43c odstavec 2 stavebného zákona je považovaný za bytovú budovu z dôvodu, že najmenej jedna polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.“

účastník č. 2: ALTIS, s.r.o., Duklianska 38, 052 01 Spišská Nová Ves v zastúpení Advokátska kancelária Hovan a Hospúdky s.r.o., M. Gorkého 8, 052 01 Spišská Nová Ves si uplatnil námietku nediskriminačného konania na ústnom konaní:

Námietka č. 2 „Vzhľadom k územiu sa zmenili podmienky. V úvodných rokovaniach bol investor vyzvaný doriešiť prístup na pozemkoch mesta formou nájmu alebo kúpou. Mesto Levoča odmietlo návrh kúpy pozemku, pričom iné alternatívy Mesto Levoča nenavrholo. V súčasnosti sa postavili 2 bytové domy (mesta Levoča) a je problém s parkovaním. Prečo subjekt Mesta Levoča v čase vydania stavebného povolenia neriešil výstavbu parkovacích miest a komunikácií, ako v súčasnosti pri spoločnosti ALTIS, s.r.o.? Mesto Levoča neprístupuje k všetkým stavebníkom rovnocenne a v súčasnosti celú ťarchu presúva na spoločnosť ALTIS, s.r.o.. Prečo sa odmieta vytvorenie právneho vzťahu spoločnosti ALTIS, s.r.o. k dotknutým pozemkom? Za spoločnosť ALTIS, s.r.o. navrhujeme, aby sa aj v našom prípade postupovalo nediskriminačne a vytvoril sa priestor právneho vzťahu k dotknutým pozemkom. Investor sa nebráni na podieľaní a pri riešení svojej situácie.“

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**Námietke č. 1 sa nevyhovuje**

Mesto Levoča má schválený územný plán mesta uzn. č. 33/B/53 zo dňa 23.6.2005 v znení neskorších zmien a doplnkov. Jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 138/2005 v znení neskorších zmien a doplnkov. Navrhovaná stavba je umiestnená na pozemku s pare. č. KN C 3065/3, 3056/1 a 3064/2 k.ú. Levoča, ktorý sa nachádza v štruktúre urbanizácie mesta SO 5 Sídlisko - Západ. Podľa záväzného výkresu č. 3 Komplexný urbanistický návrh, stavebný pozemok, pozostávajúci z parciel č. KN C 3065/3, 3056/1 a 3064/2 k.ú. Levoča, na ktorom je umiestnený polyfunkčný dom sa nachádza **na ploche určenej územným plánom mesta ako plocha občianskej vybavenosti a podľa výkresu č. 8** ide o urbanistický obvod UBD-5. Pre daný urbanistický obvod podľa záväznej časti platia najmä tieto regulačné určenia: F. Funkčné územie bytových domov - 5 a viac nadzemných podlaží (UBD - 5), Funkčné využitie: bývanie a základné občianske vybavenie.

Námietke č. 2 sa nevyhovuje, nakoľko právny vzťah k dotknutým pozemkom musí byť splnený **v stavebnom konaní** podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 8 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Územné konanie je potrebné chápať ako konanie prvotné, majúce za cieľ predstaviť zámer navrhovateľa uskutočniť stavbu v určitej lokalite.

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh podľa ustanovenia § 37 stavebného zákona zároveň zistil, že navrhované umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie. Stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých organizácií k umiestneniu navrhovanej stavby neboli záporné. Stavebný úrad ich pripomienky skoorodinoval a zahrnul ich do podmienok tohto rozhodnutia. Posúdením architektonicko-urbanistického riešenia polyfunkčnej stavby uvedeného v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie a záväzných regulatívov záväznej časti územného plánu mesta vyplýva, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom mesta Levoča.

Nakoľko stavebný úrad v priebehu konania nezistil prekážky, ktoré by bránili umiestneniu navrhovanej stavby rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia. Stavebný úrad pre zložitosť problematiky vo veci rozhodol v lehote 60 dní v zmysle § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Správny poplatok 100 eur bol zaplatený v hotovosti do pokladne mesta dokladom č. 1901/20 a je zaevidovaný v knihe správnych poplatkov pod č. 105/2022.

Poučenie o odvolaní: Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podaním na Mesto Levoča, Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča v dvoch vyhotoveniach. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Toto rozhodnutie podľa ustanovenia § 42 ods. 2 stavebného zákona má povahu verejnej vyhlášky, preto musí byť po dobu 15 dní vyvesené na verejnej tabuli mesta spôsobom v mieste obvyklým a webovom sídle www.levoca.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia.



Ing. Miroslav Vilkovský, MBA
primátor mesta

Vyvesené dňa 27. 06. 2022

MESTO LEVOČA :
Stavebný úrad :
Nám. Majstra Pavla 64
054 01 Levoča

Kodanov
Pečiatka a podpis oprávnenej osoby

Zvesené dňa

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby