

MESTO POPRAD

Oddelenie stavebného poriadku
Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 05842 Poprad

Číslo konania: 6789/2024/2026

Vybavuje: Jana Karaťová

Číslo telefónu: 052/7167269

Poprad

Dňa: 25. 02. 2026

ROZHODNUTIE

o umiestnení stavby

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

TREMEA, s.r.o., so sídlom Dlhé hony 5734/15, 058 01 Poprad, IČO: 47 073 098, zastúpená splnomocneným zástupcom Ing. Zdenkom Harabinom ProfIng, Rázusova 2672/11, 058 01 Poprad, IČO: 53 184 173, podala dňa 31.03.2025 na Mesto Poprad návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu nebytovej budovy „Panoráma PARK Poprad“ na pozemkoch parc.č. KN - C 3006/352, 3006/353, 3007/17, 3233/203, 3236/45, 3236/44, 3006/167, 3006/354, 3007/8, 3233/71 k.ú. Poprad. Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie.

Mesto Poprad, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej „pôvodný stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov v spojení § 84 ods. (4) a ods. (8) zákona č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „nový stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov, posúdilo predložený návrh podľa § 37 pôvodného stavebného zákona, zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a posúdilo námietky a vyjadrenia účastníkov konania.

Na základe tohto posúdenia vydáva Mesto Poprad podľa § 39 a § 39a pôvodného stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

r o z h o d n u t i e

o umiestnení nebytovej budovy „Panoráma PARK Poprad“ na pozemkoch parc.č. KN - C 3006/352, 3006/353, 3007/17, 3233/203, 3236/45, 3236/44, 3006/167, 3006/354, 3007/8, 3233/71 k.ú. Poprad tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a ktorý vypracoval Ing. Cyprián Gura, autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 5864* A1, komplexné architektonické a inžinierske služby.

Stavba má tieto stavebné objekty:

- SO 01 Panoráma Park
- SO 02 Komunikácie
- SO 03 Úprava verejného osvetlenia
- SO 04 Vodovodná prípojka
- SO 05 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 06 Dažďová kanalizácia, vsakovací systém
- SO 07 Odberné elektrické zariadenie
- SO 08 Vnútroareálové elektrické rozvody
- SO 09 Sadovnícke úpravy
- SO 10 Prvky drobnej architektúry

Popis architektonicko – urbanistického riešenia stavieb:

SO 01 Panoráma Park

Stavba sa navrhuje s 3 NP, bez suterénu. Jednotlivé podlažia sú medzi sebou odstupňované. Dominantne pôsobiace 2.NP, ktoré presahuje cez pôdorys 1.NP vytvára prestrešenie partera a vstupu do prevádzok. Hmota na 3.NP je zapustená do vnútra, čím pre jednotlivé apartmány vznikli strešné terasy v kombinácii so zelenou strechou.

Na 1.NP je navrhnutých 5 prevádzok občianskej vybavenosti. V podlubi na SZ strane je navrhnutých 10 parkovacích miest.

Na 2.NP sú navrhnuté kancelárske priestory, rozdelené na dva samostatné bloky so spoločným hygienickým jadrom. Na 3.NP sú navrhnuté 2-izbové apartmány na krátkodobý prenájom. Celkom tam bude 6 apartmánov.

Rozmery stavby – pôdorys lichobežníkového tvaru

1.NP – (26,35 m až 41,471 m) x 13,60 m

2.NP – max. 53,896m x 16,04 m

3.NP – 42,75 m x 13,60 m

Umiestnenie a výška stavby: hlavný objekt p.č. KN C 3007/17, 3006/353

obrys 1.NP

vo vzdialenosti 4,416 m od hranice parcely č. KN C 3233/35, 3233/451

vo vzdialenosti 7,934 m od hranice parcely č. KN C 3006/345

vo vzdialenosti 23,76 m od hranice parcely č. KN C 3236/62 - 67

obrys 2.NP

vo vzdialenosti 3,166 m od hranice parcely č. KN C 3233/35, 3233/451

vo vzdialenosti 6,684 m od hranice parcely č. KN C 3006/345

vo vzdialenosti 3,097 m od hranice parcely č. KN C 3236/62 - 67

kóta +- 0,00 = 681,250 m n.m. B.p.v. = podlaha 1. NP

atika plochej strechy (nad schodiskom a výťahovou šachtou) bude na kóte +13,275 m

Počet podlaží v objekte: 3 NP

SO 02 Komunikácie

Objekt bude prístupný po navrhovanej komunikácii (je vydané stavebné povolenie Mestom Poprad, ako špeciálnym stavebným úradom pod č. 11876/3244/2025 z dňa 19.03.2025), ktorá sa napojí na vybudovanú komunikáciu na p.č. 3006/345. Parkovanie je riešené na pozemku investora. Areálové spevnené plochy tvoria komunikačné plochy pre vozidlá a chodníky. Na pozemku je navrhnutých 26 parkovacích miest, z toho 2 miesta pre ZŤP občanov. Pod objektom sú navrhnuté parkovacie miesta rozmerov 5,30 m x 2,60 m a 5,30 m x 7,75 m. Vonkajšie parkovacie miesta sú navrhnuté rozmerov 5,65 x 2,50 m a 5,70 x 2,70 m. Miesta pre ZŤP sú navrhnuté rozmerov 5,65 m x 2,5 m. Povrch je navrhnutý v časti z asfaltobetónu (pod obrysom 2.NP), v časti z vegetačnej dlažby (vonkajšie). Vjazd do areálu bude šírky 6,0 m. Pri vjazde je navrhnutá spevnená plocha na umiestnenie podzemných kontajnerov na triedený odpad.

Projektová dokumentácia SO 02 obsahuje aj dopravné značenie. Jedná sa o dopravné zariadenie, neumiestňuje sa územným rozhodnutím, bude povolené Mesto Poprad, príslušným cestným správnym orgánom.

Chodníky v areáli sú navrhnuté šírky 2,0 m, povrch z betónovej zámkovej dlažby. Chodník so schodiskom je navrhnutý šírky 3,0 m.

Objekt bude napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí a na vybudované siete Panorama Residence I. – vodovod, splašková kanalizácia, elektrická sieť.

Dažďové vody z objektu budú odvádzané dvomi vetvami dažďovej kanalizačnej prípojky do dvoch retenčných nádrží. Retenčné nádrže sú navrhnuté z blokov Ekodren DB60 položených v 1 vrstve a pôdoryse 6x16 ks. Objem 1 nádrže bude 17,24 m³.

Vykurovanie je navrhnuté pomocou tepelného čerpadla s tepelným výkonom 50 kW v prevedení vzduch/voda. Vonkajšia jednotka bude umiestnená na streche objektu, príslušenstvo bude v technickej miestnosti.

Plošné a priestorové bilancie stavby, navrhované kapacity:

Celková výmera pozemku 1761 m²

Zastavaná plocha hlavným objektom 876 m²

Spevnené plochy chodníky, kontajnery 275,9 m²

Spevnené pojazdné plochy – betónová dlažba ... 381,4 m2
z toho prekrytá plocha hlavným obj. 267,2 m2

Podiel zelene na pozemku

Spevnené plochy pojazdné-zatrávňov. dlažba 198,90 m2
Vzrastlá zeleň 298,90 m2
Zeleň celkom 497,80 m2

Úžitková plocha objektu 1669 m2
z toho 1.NP 470 m2
2.NP 775 m2
3.NP 424 m2

Počet apartmánov 6

Počet zamestnancov na 1.NP 5
na 2.NP 9

Vzťah k pozemkom, druhy pozemkov:

Vlastnícke: LV č. 7081 – p.č. 3236/44, 3236/45, 3007/17, 3006/353, 3006/352, 3233/203 – druhy pozemkov - orná pôda, ostatná plocha, trvalý trávnatý porast

Iné: LV č. 7166 – p.č. 3006/167, 3006/345, 3006/354, 3007/8, 3007/19, 3233/71 – súhlas vlastníka - druhy pozemkov – orná pôda, zastavané plochy a nádvoría, ostatná plocha, trvalý trávnatý porast

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavebný úrad určuje tieto podmienky:

1. Stavby budú umiestnené na pozemkoch tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý vypracoval Ing. Cyprián Gura, autorizovaný stavebný inžinier, č. oprávnenia 5864* A1, komplexné architektonické a inžinierske služby.
2. Pri spracovaní ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie rešpektovať ustanovenia stavebného zákona, príslušných vyhlášok, bezpečnostných, hygienických a požiarnych predpisov a STN.
3. K žiadosti o stavebné povolenie stavebník predloží platné vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, vrátane odborného stanoviska oprávnenej právnickej osoby k vyhradeným technickým zariadeniam (TI, E.I.C., atď).
4. K žiadosti o stavebné povolenie stavebník predloží právoplatné povolenia na realizáciu stavieb povoľované špeciálnymi stavebnými úradmi.
5. K žiadosti o stavebné povolenie doložiť rozhodnutie o vyňatí poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.
6. Objemy vsakovacích systémov navrhnuť na základe hydrogeologického posudku, ktorý musí byť vypracovaný pred spracovaním projektovej dokumentácie odvádzania dažďových vôd z objektu.
7. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť na stavebnom objekte „SO 02 Komunikácie a dopravné značenie“ (na p.č. 3007/17, 3233/203) bezbariérovosť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
8. Dodržať podmienky z vyjadrenia Okresného úradu Poprad, OSŽP, orgánu štátnej vodnej správy č. OU-PP-OSZP-2025/030775-002 zo dňa 27.08.2025 – stavbu realizovať v zmysle platného územného plánu; zabezpečiť súhlasy správcov a vlastníkov podzemných vedení inžinierskych sietí v prípade, že dôjde ku križovaniu resp. súbehu navrhovanej stavby s podzemnými sieťami; odber pitnej vody a odvádzanie splaškových vôd prerokovať s PVPS a.s. Poprad a PVS a.s. Poprad; navrhovanou stavbou nenarušiť odtokové pomery v danej lokalite.
9. Dodržať podmienky z vyjadrenia VSD a.s. Košice č. 27598/20025 z dňa 20.10.2025 – v PD pre stavebné povolenie doplniť: VN rozvádzač TS riešiť vo vyhotovení 3K1T, doplniť schému zapojenia CENTRAL STOP, v textových častiach a výkresoch zosúladiť výkon transformátora, v JPS vyznačiť pripojenia bez poistiek, v situácii stavby zosúladiť označenie skrine, ktorá je prepojená so skriňou ozn. ako R0485-009002, v technickej správe zosúladiť popis navrhovaného riešenia; pred pripojením nového odberného miesta, alebo úprave MRK pripojenia zatvoriť Zmluvu o pripojení.
10. Dodržať podmienky z vyjadrenia Slovak Telekom, a.s. Bratislava č. 6612523826 z dňa 07.09.2025 – v území dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií; existujúce TKZ sú chránené ochranným pásmom (OP);

dodržať ustanovenia zákona č. 452/2021 Z.z. o ochrane proti rušeniu; v prípade, že zámer zasahuje do OP vyzvať Slovak Telekom a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK; do projektu stavby pre stavebné povolenie zakresliť priebeh všetkých známych vedení v mieste stavby; v textovej časti vykonávacieho projektu musí byť podmienka o zákaze zriaďovať skládky materiálu a zriaďovať stavebný dvor na existujúcich podzemných kábloch.

11. Dodržať podmienky z vyjadrenia Slovanet, a.s. Bratislava č. 29027 z dňa 09.10.2025 – pri umiestňovaní stavby dodržať STN 73 6005.

12. Dodržať podmienky z vyjadrenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Poprade č. RÚVZPP/OHŽPaZ/5820/10103/2025 z dňa 28.08.2025 – riešiť návrh novej dispozície priestorov spoločného stravovania tak, aby zodpovedalo ustanoveniam Nariadeniu (ES) a Rady č. 853/2004 o hygiene potravín, zákona č. 355/2007 Z.z., Výnosu č. 28167/2007-OL a iných platných predpisov; v priestoroch kaderníctva riešiť podmienky v súlade zákona č. 355/2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č. 554/2004 Z.z.; zabezpečiť účinné vetranie všetkých miestností bez prirodzeného vetrania.

13. Dodržať podmienky z vyjadrenia Okresného úradu Poprad, Pozemkový a lesný odbor, Pozemkové oddelenie, č. OU-PP-PLO1-2025/030611-002 z dňa 21.08.2025 – požiadať o odňatie poľnohospodárskej pôdy.

14. Dodržať podmienky z vyjadrenia Správy mestských komunikácií Poprad č. SMK 232/2025 z dňa 20.08.2025 – nepovoľujeme napájanie stožiarov VO pomocou spojkovania z pôvodných vetiev, žiadame realizovať napájanie z najbližších pôvodných stožiarov VO vybudovaním nových káblových polí; pre realizáciu nových rozvodov VO žiadame použiť kábel CYKY-J a uložiť ho v celej dĺžke do ohybnej dvojplášťovej korugovanej chráničky FXKVR 63; na dno uložiť pás FeZn 30 x 4 mm ku ktorému sa pripojí vodič FeZn Dn 10 mm, na dno uložiť chráničku pre optický kábel HDPE 40/33; pre realizáciu svetelných miest osvetlenia použiť nové obojstranne žiarovopozinkované votknuté stožiare typu ST s výškou L=6m; použité svietidlá musia byť kompaktilné so systémom Smart Interface a riadením D41 s integrovanou ZHAGA päticou, konektor musí byť predpísaným spôsobom pripojený na driver; betónové stožiarové základy vyhotoviť v zmysle technologického predpisu výrobcu stožiarov;

15. Dodržať podmienky z vyjadrenia PVS a.s. Poprad č. 174/2026/IS/16 z dňa 27.01.2026 - po splnení podmienok z tohto vyjadrenia bude povolený maximálny odber pitnej vody z verejného vodovodu v množstve do 0,16 l/s, 1471 m³/rok; verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarneho vodovodu; v prípade požiaru nemôže garantovať potrebné množstvo vody a požadovaný tlak pri napojení hasičských zariadení priamo na vodovodnú sieť; do verejnej kanalizácie odvádzať len splaškové vody v maximálnom množstve do 0,16 l/s, 1471 m³/rok; pri stavebnej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie rešpektovať naše zariadenia a ich ochranné pásma, vrátane ich zariadení a súčastí; v okolí pásiem ochrany ponechať voľný, neoplotený manipulačný priestor, ktorý nesmie byť v budúcnosti zastavaný; pre požiarne zabezpečenie stavby požadujeme požiarne hydranty a nádrže riešiť ako samostatné stavebné objekty na odbočení z verejného vodovodu a nebudú jeho súčasťou.

16. Dodržať podmienky z vyjadrenia PVPS a.s. Poprad č. 26809/2025-V1, 28585/2025 z dňa 28.10.2025 – do splaškovej kanalizácie vypúšťať len splaškové odpadové vody, v prípade umiestnenia reštaurácií, fast foodov v navrhovanom objekte, na kanalizačnej prípojke osadiť lapač tukov, vypúšťanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie bude možné po realizácii intenzifikácii ČOV Poprad-Matejovce, nakoľko je ČOV hydraulicky preťažená; prekládku vodovodnej prípojky a realizáciu vodovodných prípojok pre objekt „01 Panoráma Park (polyfunkčný objekt)“ a Panoráma Rezidence I je nutné zosúladiť s preložkou verejného vodovodu Oc DN 400, križovanie sietí s verejným vodovodom a kanalizáciou navrhnuť v chráničke, nie však čiernej s modrým pásom, verejný vodovod prioritne zabezpečuje potrebu pitnej vody pre obyvateľstvo, nie požiarneho potrebu.

17. Dodržať podmienky z vyjadrenia Dopravného úradu Bratislava č. 25221/2025/ROP-002/66620 zo dňa 10.09.2025 – v prípade, že dôjde k zmene výškových parametrov stavby alebo k riešeniu stavby ktoré by podliehali súhlasu Dopravného úradu požiadať o opätovné posúdenie stavby.

18. Dodržať podmienky z vyjadrenia Mesta Poprad, odd. ŽP, odpadové hospodárstvo, č. 94548/7668/2025 z dňa 04.09.20125 - v PD pre stavebné povolenie navrhnuť objem zberných nádob a interval zberu pre PO a FO klasické stojisko s 120 l, 240 l, 1100 l zbernými nádobami alebo polozapustený kontajner (s objemom 5000 l, 3200 l, 3000 l, 2400 l, 1600 l s frekvenciou vývozu denne, 3 x týždenne, 2 x týždenne, 1 x týždenne, 1 x za dva týždne, interval zberu ja zabezpečený min. 1 x za dva týždne; umiestnenie stojiska kontajnerov musí byť dostupné zberovému vozidlu; nádoby s ťažším odpadom umiestniť čo najbližšie k dosahu zberového vozidla; v prípade potreby je nutné vybudovať obratisko pre zberové vozidlo; pri manipulácii s 1100 l zberovými nádobami je potrebné vybudovať zjazdné obrubníky, stojisko s nádobami nesmie byť prestrešené.

Rozhodnutie o námietkach:

V konaní vzniesol námietky účastník konania Mgr. Pavol Pitoňák, bytom Dlhé hony 5734/15, 058 01 Poprad. Námietke č. 1 bolo vyhovené, námietkam v bodoch 2., 3., 4.a 5. nebolo vyhovené.

Toto územné rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 pôvodného stavebného zákona v znení neskorších predpisov platí dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím.

Odôvodnenie

TREMEA, s.r.o., so sídlom Dlhé hony 5734/15, 058 01 Poprad, IČO: 47 073 098, zastúpená splnomocneným zástupcom Ing. Zdenkom Harabinom ProfiIng, Rázusova 2672/11, 058 01 Poprad, IČO: 53 184 173, podala dňa 31.03.2025 na Mesto Poprad návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu nebytovej polyfunkčnej budovy „Panoráma PARK Poprad“ na pozemkoch parc.č. KN - C 3006/352, 3006/353, 3007/17, 3233/203, 3236/45, 3236/44, 3006/167, 3006/354, 3007/8, 3233/71 k.ú. Poprad. Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie.

Nakoľko pri podaní návrhu nebol zaplatený správny poplatok, stavebný úrad listom č. 55520/4953/2025 zo dňa 10.04.2025 vyzval navrhovateľa na zaplatenie správneho poplatku.

Po zaplatení správneho poplatku stavebný úrad listom č. 77896/4953/2025 zo dňa 13.05.2025 vyzval navrhovateľa na doplnenie chýbajúcich dokladov. Na doplnenie stanovil lehotu 90 dní a konanie zároveň prerušil. V uvedenej lehote bolo do spisu doložené záväzné stanovisko Mesta Poprad, odd. územného plánu.

Stavebný úrad listom č. 92685/4953/2025 zo dňa 18.08.2025 opakovane vyzval navrhovateľa na doplnenie chýbajúcich dokladov. Na doplnenie stanovil lehotu 30 dní a konanie zároveň prerušil.

Po doplnení dokladov stavebný úrad listom č. 107723/4953/2025 zo dňa 02.12.2025 oznámil v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 pôvodného stavebného zákona začatie územného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne na prejednanie návrhu nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 13.01.2026. Účastníkom konania bolo oznámenie o začatí konania podľa § 34 ods. 1 a ods. 2 pôvodného stavebného zákona doručené verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 pôvodného stavebného zákona. Dotknutým orgánom bolo oznámenie o začatí konania doručené jednotlivo.

Podľa § 36 ods. 1 pôvodného stavebného zákona účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Podľa § 36 ods. 3 pôvodného stavebného zákona dotknuté orgány mohli oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej mohli uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z dotknutých orgánov potreboval na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad by na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím primerane predĺžil. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzvaný o začatí územného konania, neoznámil v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 42 ods. 5 pôvodného stavebného zákona sa v odvolacom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Podľa prechodného ustanovenia § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. nového stavebného zákona stavebný úrad použil na vybavenie tohto podania doterajšie predpisy v znení účinnom do 31.03.2025.

Na základe oznámenia o začatí územného konania prišiel dňa 11.12.2025 nahliadnuť do spisu Pavol Pitoňák, bytom Dlhé hony 15, 058 01 Poprad; listom doručeným dňa 18.12.2025 sa do konania prihlásil Ing. Jozef Vikarský, bytom Dlhé hony 15, 058 01 Poprad. Stavebný úrad listom č. 111208/4953/2025 zo dňa 02.01.2026 oznámil Ing.

Jozefovi Vikarskému, že do konania nie je potrebné sa prihlásiť, nakoľko je účastníkom konania v zmysle ustanovení pôvodného stavebného zákona.

Na ústnom pojednávaní dňa 13.01.2026 uplatnil pripomienky a námietky účastník konania Mgr. Pavol Pitoňák, bytom Dlhé hony 5734/15, 058 01 Poprad:

1. Bezbariérovosť a údržba peších komunikácií

- „Chodník slúži ako hlavná tranzitná tepna medzi sídliskom a centrom mesta. Nahradenie plynulého sklonu schodmi znemožní pohyb osobám so zníženou pohyblivosťou, rodičom s kočíkmi a cyklistom“.

- "Žiadam dodržať vyhlášku o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami so zníženou schopnosťou pohybu."

2. Ochrana ŽP a kvality života (Urbanistické súvislosti)

- „Kumulatívny negatívny dopad – lokalita prešla masívnou výstavbou. Každá ďalšia stavba extrémne zvyšuje hustotu zaľudnenia bez adekvátneho vybudovania občianskej vybavenosti. Absencia detských ihrísk a plôch pre šport v tejto zóne je v kritickom stave. Zánik poslednej súvislej zelenej plochy zníži kvalitu života nad prípustnú mieru. Žiadam podmieniť stavebníka vybudovaním konkrétneho prvku občianskej vybavenosti (detské ihrisko, parkovú úpravu na inej časti pozemku, ktorý bude prístupný verejnosti ako kompenzácia za zastavanie poslednej voľnej plochy“.

- „Svetlotechnické podmienky a pohoda bývania – žiadam o predloženie relevantného svetlotechnického posudku, ktorý zohľadní nielen novú budovu ale aj jej vplyv na existujúce byty a parkoviská. Vzhľadom na blízkosť navrhovanej stavby k existujúcej zástavbe dôjde k zníženiu svetelnej pohody a pocitu súkromia obyvateľov“.

- „Neefektívnosť navrhovanej zelene – navrhovaná zeleň je umiestnená v priestore, kde nebude mať podmienky na zdravý rast a je v kritickej blízkosti okien budovy a existujúceho parkoviska, čo v budúcnosti vyvolá tlak na ich výrub“.

2b. Preverenie indexov zastavanosti a koeficientu zelene

- „Žiadam o kontrolu výpočtu indexu zastavanej plochy a to nie len pre samotnú budovu, ale vrátane všetkých spevnených plôch, prízjazdových ciest a parkovísk. Existuje dôvodné podozrenie, že po započítaní všetkých manipulačných plôch dôjde k prekročeniu maximálnej povolenej miery zastavanosti definovanej územným plánom pre túto zónu“.

- „Koeficient vegetačných úprav (KZ – podiel zelene) žiadam o preverenie či deklarovaný podiel zelene spĺňa minimálne limity na rastlom teréne. Upozorňujem, že zeleň v kvetináčoch, na strechách garáží alebo stromy vysadené v úzkych pásoch medzi budovou a asfaltom nespĺňajú ekologickú funkciu a nemali byť započítané do plnohodnotného koeficientu zelene“.

- „Bilancia územia – keďže ide o kumulatívnu výstavbu viacerých objektov, žiadam aby stavebný úrad posúdil, či tento konkrétny objekt nevyčerpáva posledné zvyšky voľných plôch, ktoré mali pôvodne slúžiť rezerva pre občiansku vybavenosť a verejnú zeleň celej zóny Dlhé hony“.

3. Logistika komunálneho dopadu - „Navrhované riešenie odpadového hospodárstva považujem za nehospodárne a nekonštruktívne. Námietka – projekt uvažuje o nových podzemných kontajneroch v bezprostrednej blízkosti súčasných nadzemných nádob. Žiadam aby stavebný úrad zaviazal investora k zjednoteniu stojísk do jedného moderného celku aby sa predišlo zbytočnému triešteniu odberných miest a znehodnocovaniu verejného priestoru“.

4. Verejné osvetlenie a bezpečnosť – súčasný stav osvetlenia lokality je nedoriešený a nebezpečný

- „Námietka – Investor stavby Panorama Residence doteraz neodovzdal do správy mesta 4 funkčné lampy, ktoré nie sú zapojené. V PD je zakreslená len 1 z nich. Žiadam dopracovať projektovú dokumentáciu o komplexný projekt verejného osvetlenia celej dotknutej lokality tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť pohybu osôb a majetku a aby bol stanovený jasný termín odovzdania a spustenia osvetlenia. Námietke č. 4 sa nevyhovelo“.

5. Dopravná kapacita a podmienená investícia - prístupová komunikácia (p.č. 3236/30) je už v súčasnosti úzkym hrdlom dopravy

- „Námietka: navýšenie počtu parkovacích miest o 26 v tejto slepej ulici spôsobí dopravný kolaps v ranných a popoludňajších špičkách“.

- „Požiadavka – územné rozhodnutie podmieniť realizáciou stavby „Prestavba križovatky MK Suchoňova – Uherova na okružnú križovatku a napojením lokality na túto okružnú križovatku“.

K námietkam stavebný úrad uvádza:

K bodu 1.

Na prekonanie výškového rozdielu terénu jestvujúceho chodníka a nového chodníka sú navrhnuté vonkajšie schody, čím zaniká bezbariérovosť chodníka. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie je potrebné riešiť bezbariérovosť chodníka podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Námieta je opodstatnená a vyhovel sa jej v bode č. 7 tohto rozhodnutia.

K bodu 2.

Územným rozhodnutím sa umiestňuje nebytová budova vrátane technického a dopravného napojenia. Územné konanie je návrhovým konaním, teda stavebný úrad posudzuje len predložený návrh a stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a organizáciami. Projektová dokumentácia je vypracovaná odborne spôsobilou osobou, ktorá zodpovedá za komplexný návrh riešeného územia, za súlad s príslušnými STN a platnou legislatívou. Stavebný úrad nie je oprávnený nariadiť stavebníkovi vybudovať detské ihrisko či parkovú úpravu, ktoré by mali slúžiť aj obyvateľom už existujúcich bytových domov ani na jeho vlastnom pozemku a už vôbec nie na inom cudzom pozemku. V rámci navrhovanej výstavby je riešená sadová úprava stavebného pozemku.

Stavebný úrad nie je oprávnený riešiť kompenzáciu za "zastavanie poslednej voľnej plochy" nariadením vybudovania detského ihriska alebo parkovej úpravy. K vybudovaniu detských ihrísk mohli tiež pristúpiť aj predchádzajúci stavebníci bytových či polyfunkčných bytových domov v danom území a účastník konania ako kupujúci bytu si mohol túto požiadavku uplatniť u predávajúceho stavebníka. Stavebný úrad zároveň uvádza, že ide o súkromné pozemky a súkromné investície, stavby sú v súlade s územným plánom, pričom podmienka vybudovania napr. detských ihrísk či parkov nie je v záväznej časti územného plánu požadovaná.

K požiadavke účastníka konania na predloženie svetlotechnického posudku stavebný úrad uvádza, že maximálna výška navrhovaného objektu je 13,275 m. Maximálny tieň budovy bude sklopeným priemetom výšky budovy na vodorovnú plochu, t.j. do vzdialenosti 13,275 m. Obytné budovy s.č. 5734/15 a č.5734/13 obidve na parc.č. 3006/341 k.ú. Poprad sú od navrhovanej stavby vo vzdialenosti 20,58 m z ich južnej strany.

Sadovnícke úpravy navrhla odborne spôsobilá osoba z oblasti krajinný architekt. Stavebný úrad nemá kompetenciu posudzovať správnosť návrhu vypracovaného odborne spôsobilou osobou. K uvedenej problematike je potrebné poznamenať, že obava účastníka konania o prípadné poškodzovanie vozidiel v súvislosti s výsadbou stromov je irelevantná, nakoľko výsadba stromov je v určitých prípadoch požadovaná príslušným predpisom vzťahujúcim sa na projektovanie parkovacích miest. Pri riešení návrhu vychádzala z platných STN, ktoré sa zaoberajú technológiou vegetačných úprav v krajine, taktiež zo skúseností a charakteristiky daného územia.

Uvedené námietky týkajúce sa požiadavky podmieniť povolenie stavby vybudovaním detského ihriska či parku, požiadavky na svetlotechnický posudok a poukazovanie na neefektívnosť navrhovanej zelene sú neopodstatnené. Námietake nebolo vyhovené.

K bodu 2b.

Podľa aktuálne platného územného plánu mesta Poprad je riešené územie súčasťou funkčnej plochy BO - Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti, regulačného bloku BO1.162. Výškové obmedzenie je 16 NP, max. 60 m od pôvodného terénu. Miera zastavanosti - index zelene je 0,25, index zastavanosti stanovený nie je.

Navrhovaný objekt obsahuje apartmány, prevádzky obchodu a služieb, kancelárske priestory, čo funkčne zodpovedá občianskej vybavenosti a teda z funkčného hľadiska je v súlade s platným územným plánom.

Objekt bude mať 3NP, čo je v súlade s územným plánom. Veľkosť stavebného pozemku je 1761 m². Podľa indexu zelene (25%) má byť na pozemku minimálna plocha zelene 440,25 m². Zeleň pozemku je navrhnutá na ploche 497,80 m² t.j. 28,268% z výmery pozemku určeného na výstavbu, teda aj táto požiadavka územného plánu je splnená. Do plochy zelene sa započítavajú aj plochy zo zastráňovacej dlažby. Podľa platného územného plánu pomer vzrastlej zelene a nízkej zelene má byť minimálne 3 : 2 t.j. pre celkovú plochu zelene je to 497,80 m² = 298,68 m² (vysoká zeleň) : 199,12 m² (nízka zeleň). Návrh je 298,90 : 198,90 m², aj táto požiadavka územného plánu je splnená.

Účastníkom konania uvádzané "dôvodné podozrenie" na prekročenie maximálnej povolenej miery zastavanosti v danom území je irelevantné, nakoľko koeficient zastavanosti v danom území v platnom územnom pláne stanovený nie je. Svoje tvrdenie taktiež nepodložil žiadnym konkrétnym výpočtom.

K upozorneniu, že zeleň v kvetináčoch a na strechách by nemali byť započítané do koeficientu zelene uvádzame, že zeleň na streche do výpočtu koeficientu zelene nebola započítaná. Koeficienty zelene sa počítajú v rámci stavebného pozemku, nie z ľubovoľného územia v okolí navrhovanej stavby.

Námieta je bezpredmetná, stavebný úrad preukázal splnenie súladu stavby s územným plánom, námietake nevyhovel.

K bodu 3.

Súčasťou stavby je plocha pre umiestnenie nádob na odpad. Štandardne sa pri novostavbách plocha pre nádoby na odpad umiestňuje na pozemku stavebníka v blízkosti prístupovej cesty a v primeranej dochádzkovej vzdialenosti. Požiadavka účastníka konania na zviazanie stavebníka na zjednotenie stojísk (stojiska navrhovaného a existujúceho) s cieľom "predídania triešteniu miest a znehodnocovaniu verejného priestoru" je v územnom konaní irelevantná, stavebný úrad ju považuje len za určitý názor účastníka konania na riešenie odpadového hospodárstva, za subjektívny pohľad na danú problematiku, nakoľko stavebný úrad nemá kompetenciu riešiť odpadového hospodárstvo mesta, ani určovať situovanie plochy či samotných nádob a už vôbec nie na susednom pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve navrhovateľa. Námietke stavebný úrad nevyhovel.

K bodu 4.

Stavebný úrad nemá v kompetencii riešiť odovzdanie verejného osvetlenia zrealizovaného súkromným investorom do majetku či správy Mesta Poprad.

Stavebník nie je povinný riešiť celú lokalitu a stavebný úrad nie je oprávnený takéto riešenie od stavebníka požadovať. K stavebnému objektu sa vyjadril správca verejného osvetlenia Správa mestských komunikácií Poprad listom č. SMK 232/2025 dňa 20.08.2025, v ktorom súhlasí s riešením verejného osvetlenia pre povoloVANÚ stavbu, nie sú požiadavky na riešenie väčšieho rozsahu. Požiadavka na odovzdanie verejného osvetlenia, riešenie celej lokality je v tomto územnom konaní neopodstatnená, stavebný úrad námietke nevyhovel.

K bodu 5.

Poukázanie na vznik dopravného kolapsu v dopravných špičkách je hypotetické. Dopravné napojenie navrhovanej stavby je riešené napojením na existujúcu verejnú účelovú komunikáciu na parc.č. 3006/345 k.ú. Poprad, ktorej vlastníkom je Panorama Residence I, s.r.o. Poprad.

K požiadavke účastníka konania na vybudovanie stavby „Prestavba križovatky MK Suchoňova – Uherova Poprad na okružnú križovatku“ pred vydaním územného rozhodnutia na túto navrhovanú stavbu uvádzame, že je nedôvodná a nemá oporu v platnej legislatíve. Na prestavbu danej križovatky bolo vydané Mestom Poprad, ako príslušným špeciálnym úradom, už aj stavebné povolenie č. 11876/3244/2025 dňa 19.03.2025, čím je komplexnosť stavieb zabezpečená. Námietke stavebný úrad nevyhovel.

K žiadosti navrhovateľ predložil projektovú dokumentáciu vypracovanú odborne spôsobilou osobou, vyjadrenia dotknutých orgánov a vyjadrenia vlastníkov a správcom podzemných inžinierskych sietí.

Navrhovateľ má k pozemkom, na ktorých sa umiestňuje navrhovaná stavba so svojimi súčasťami tieto práva:

vlastnícke: LV č. 7081 – p.č. 3236/44, 3236/45, 3007/17, 3006/353, 3006/352, 3233/203 – druhy pozemkov - orná pôda, ostatná plocha, trvalý trávnatý porast

iné – Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena: LV č. 7166 – p.č. 3006/167, 3006/345, 3006/354, 3007/8, 3007/19, 3233/71 – súhlas vlastníka - druhy pozemkov – orná pôda, zastavané plochy a nádvoría, ostatná plocha, trvalý trávnatý porast

K návrhu sa vyjadrili dotknuté orgány: Mesto Poprad, odd. územného plánu, Správa mestských komunikácií Poprad, Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o ŽP – ŠOP, OH, ŠVS, Okresný úrad Poprad, odbor krízového riadenia, Okresný úrad Poprad, PLO, Pozemkové oddelenie, Okresné riaditeľstvo HaZZ v Poprade, Dopravný úrad Bratislava, VSD a.s. Košice, PVS a.s. Poprad, PVPS a.s. Poprad, Slovak Telekom, a.s. Bratislava, SPP – D a.s. Bratislava, Krajský pamiatkový úrad Prešov, RÚVZ Poprad, Mesto Poprad, odd. ŽP, odpadové hospodárstvo, Ministerstvo obrany SR, Ministerstvo vnútra SR, Slovanet a.s., Bratislava.

Ich stanoviská neboli záporné a podmienky boli zapracované do podmienok tohto rozhodnutia. Podmienky z vyjadrení, ktoré sa týkajú realizácie stavby budú zapracované do podmienok stavebného povolenia.

Územie, na ktorom sa navrhuje stavba je podľa územného plánu mesta Poprad určená ako funkčná plocha BO – zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti. Navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom mesta Poprad.

Stavebný úrad posúdil návrh podľa § 37 pôvodného stavebného zákona a zistil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani neohrozuje životné prostredie.

Na základe uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Správny poplatok podľa ustanovenia § 19w zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov určený v Položke 59 písm. a) bod 2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona o správnych poplatkoch v znení účinnom od 15.03.2025 do 31.03.2025 vo výške 2500,- €, (súhrnný poplatok za všetky samostatné stavebné objekty okrem prípojok) bol uhradený bankovým prevodom na účet mesta Poprad dňa 09.05.2025.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia podaním na Mesto Poprad, Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.

Príloha: overený situačný výkres

Ing. Kristína Horáková
vedúca odboru rozvoja mesta na
základe poverenia primátora mesta

Doručuje sa:

Účastníci konania podľa § 34 ods. 1 a 2 pôvodného stavebného zákona verejnou vyhláškou – navrhovateľ, vlastníci pozemkov p.č. 3006/167, 3006/168, 3006/345, 3006/354, 3007/8, 3007/19, 3233/71, 3236/62 – 69, vlastníci bytov a nebytových priestorov v BD s.č. 5507/10A, 5361/10, 5734/15, 5734/13

Na vedomie

Mesto Poprad, odd. územného plánu, Nábrežie Jána Pavla II. č. 2802/3, 058 01 Poprad

Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o ŽP, orgán ochrany prírody a krajiny, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad

Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o ŽP, odpadové hospodárstvo, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad

Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o ŽP, štátna vodná správa, Nábrežie Jána Pavla II. č. 16, 058 44 Poprad

Okresný úrad Poprad, PLO, Pozemkové oddelenie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad

Okresný úrad Poprad, odbor krízového riadenia, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad

Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Okresné riaditeľstvo HaZZ, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad

Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava – Ružinov

Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Hraničná 17, 058 01 Poprad

Podtatranská vodárenská spoločnosť, a.s., Hraničná 17, 058 01 Poprad

Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku, Námetie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava

Ministerstvo vnútra, SR, Centrum podpory Prešov, odd. telekomunikačných služieb, Štúrova 7, 080 01 Prešov

Správa mestských komunikácií Poprad, Levočská 3312/37, 058 01 Poprad

Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Zdravotnícka 3525/3, 058 01 Poprad

Slovanet, a.s., Galvaniho 19, 821 04 Bratislava

Krajský pamiatkový úrad Prešov, Sobotské námestie 16, 058 01 Poprad
TREMEEA, s.r.o., Dlhé hony 5734/15, 058 01 Poprad, zastúpená splnomocneným zástupcom Ing. Zdenkom
Harabinom ProfiIng, Rázusova 2672/11, 058 01 Poprad
Panorama residence I, s.r.o., Dlhé Hony 5734/15, 058 01 Poprad
TATRA ATELIÉR, s.r.o., Námestie sv. Egídia 45/8, 058 01 Poprad, Ing. Cyprián Gura