PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNY KRAJ
Úrad Prešovského samosprávneho kraja
Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

Odbor strategického rozvoja

Okresný úrad Poprad
Odbor starostlivosti o ŽP
Nábrežie Jána Pavla II. 16
058 44 Poprad

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Prešov
OU-PP-OSZP-2025/037049-002	08434/2025/DUPaZP-2	Ing. Martina Kačurová /0517081584	25. 11. 2025

Vec
Zámer "Rezidenčný komplex „M“" – stanovisko

Dňa 7.11.2025 bol Prešovskému samosprávnemu kraju, odboru strategického rozvoja, doručený zámer „Rezidenčný komplex „M““. Navrhovateľ BizPartner a.s., Dlhé Hony 5031/6, 058 01 Poprad, IČO: 36 798 916, zastúpený na základe splnomocnenia spoločnosťou ENVIROTREE s.r.o., Nedbalova 541/13, 949 01 Nitra, IČO: 55744206.

Účelom predloženého zámeru je výstavba rezidenčného komplexu „M“, ktorý bude plniť funkciu rezidenčného bývania a zároveň poskytne komerčné priestory pre služby a administratívu.

Hlavným cieľom je efektívne osadenie objektov na pozemok pri rešpektovaní okolitej zástavby, dopravných vzťahov a s dôrazom na zachovanie zelene v riešenom území. Súčasťou návrhu je aj vybudovanie dostatočného počtu parkovacích miest pre rezidentov a návštevníkov.

Projekt umožní a zabezpečí plnohodnotné dopravné napojenie k Spojenej škole sv. Jána Pavla II. ako aj okolitým pozemkom v juhovýchodnej časti od riešeného územia. Rezidenčný komplex “M” je navrhnutý ako dve samostatne stojace budovy. Budovy sú navrhnuté ako 10 a 16 podlažné. Dispozícia samotného komplexu je odvodená od jeho prevádzky. Na 1. nadzemnom podlaží sa bude nachádzať viacero samostatne prístupných priestorov, ktoré budú primárne určené službám. Samostatnými vstupmi v každej budove a následným schodiskom a výťahom sa bude možné dostať na 2. až 10., prípadne 16. nadzemné podlažie, ktoré bude určené bytovým jednotkám. Obidve rezidenčné budovy sú spojené s vlastným parkovacím domom.

Rezidenčný komplex „M“ je situovaný na parcelách KN-C 3006/247, 3006/248, 3236/2, 3236/48, 3236/71 v meste Poprad, v katastrálnom území Poprad. Pozemok susedí na južnej strane s bytovým domom Panorama a SQUARE, na východnej strane so Spojenou školou sv. Jána Pavla II., na západnej strane je riešené územie ohraničené pozemkami vo vlastníctve investora a na severnej strane je pozemok ohraničený servisným strediskom a predajcom Renault. Územie pre výstavbu komplexu je v súčasnosti nezastavané, vedené ako trvalý trávnatý porast. Terén je mierne stúpajúci až rovinatý. Územie sa nachádza v intraviláne mesta v zastavanom území. Na území sa nenachádza žiadna zeleň, ktorá by bola v ochrannom pásme. Maximálna hladina podzemnej vody na pozemku nie je zistená.

Užívateľmi stavby sú vlastníci a nájomcovia bytových jednotiek a fyzické či právnické osoby využívajúce nebytové priestory na účely služieb a administratívy.

Celková výmera riešeného územia predstavuje 11 073 m². Z toho zastavaná plocha navrhovaných objektov je 3 788,009 m². V rámci zámeru je plánované vybudovanie približne 250 až 320 parkovacích stojísk.

Predpokladaný termín zahájenia výstavby sa predpokladá 09/2027 a predpokladaný termín ukončenia výstavby v 09/2030.

Navrhovaná činnosť rieši výstavbu rezidenčného komplexu „M“ v meste Poprad, ktorý pozostáva z dvoch samostatne stojacich objektov – výškových budov s funkciou bývania, administratívy a služieb. Každý objekt je podpivničený, pričom podzemné podlažie bude slúžiť na parkovanie, technické zázemie a skladové priestory. Budovy sú navrhnuté ako 10-podlažný a 16-podlažný objekt, pričom pôdorysné rozmery sú približne 70,95×25,80 m a 80,65×25,80 m. Uvedené rozmery zodpovedajú aktuálnemu návrhu, ktorý môže byť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie mierne upravený.

Nosný systém objektov je navrhnutý ako železobetónový monolitický skelet, doplnený o stužujúce železobetónové jadrá v centrálnej časti objektov. Tento systém zabezpečuje statickú tuhosť a požiarnu odolnosť budovy. Zakladanie bude realizované na pilótach, vzhľadom na charakter podložia a hydrogeologické pomery. Podzemné podlažie bude tvorené vodotesnou železobetónovou vaňou.

Zateplenie objektov bude riešené minerálnou vlnou rôznych hrúbok podľa tepelnotechnického výpočtu. Fasáda bude tvorená odvetranou konštrukciou s vonkajším obkladom z kompozitných panelov alebo keramických dosiek. Alternatívne bude fasáda neodvetraná s použitím silikónovej omietky. Podlahy budú prevažne plávajúce, v sociálnych priestoroch keramické. Vykurovanie bude vodné podlahové, napojené na centrálny zdroj tepla. Okná sú navrhnuté ako plastové alebo hliníkové trojsklá s izolačnými vlastnosťami zodpovedajúcimi energetickej triede A0. V každej budove budú osadené dva osobné výťahy, ktoré zabezpečia bezbariérový prístup na všetky podlažia vrátane podzemnej garáže. Strecha objektov bude plochá, vegetačná („zelená“), s klasickým poradím vrstiev – hydroizolácia, tepelná izolácia, drenážna vrstva a extenzívny vegetačný substrát. Strecha bude prístupná len pre údržbu.

Zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečené napojením na verejný vodovod mesta Poprad. Splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie. Dažďové vody budú zachytávané do existujúcej dažďovej kanalizácie. Objekt bude napojený na verejnú elektrickú sieť NN, s vlastnou rozvodňou a trafostanicou, pričom na streche bude pripravený priestor pre budúcu inštaláciu fotovoltického systému. Vykurovanie objektov zabezpečia tepelné čerpadlá vzduch–voda umiestnené v technickom podlaží, napojené na systém podlahového kúrenia. Príprava teplej úžitkovej vody bude kombinovaná (tepelné čerpadlá s elektrickým dohrevom). Byty budú vetrané prirodzene, nebytové priestory mechanicky s rekuperáciou tepla; nadzemný garážový dom bude vetraný prirodzene a podzemné garáže budú mať odvetranie s detekciou CO. Objekt bude napojený aj na optické telekomunikačné vedenie a vybavený inteligentnými meracími systémami energií.

Technické a technologické riešenie rezidenčného komplexu „M“ rešpektuje urbanistický kontext územia, je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Poprad a využíva moderné stavebné technológie, energeticky úsporné systémy a ekologicky šetrné materiály. Zvolený konštrukčný systém a technické riešenie zaručujú bezpečnú, funkčnú a dlhodobo udržateľnú prevádzku objektov, ktorá prispeje k skvalitneniu mestského prostredia a efektívnemu využitiu územia.

Prešovský samosprávny kraj, odbor strategického rozvoja, v zmysle § 29 ods. 5 zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako dotknutý samosprávny kraj dáva k zámeru nasledovné

stanovisko:

Podľa platného ÚPN PSK, ktorý bol schválený dňa 26.08.2019 Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 268/2019 a jeho záväznej časti, ktorá bola vydaná Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK a uznesením č. 269/2019 s účinnosťou od 06.10.2019 žiadame pri umiestňovaní navrhovanej činnosti rešpektovať jeho záväznú časť a pri rozhodovaní o umiestnení navrhovanej činnosti je potrebné dodržiavať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie v oblasti všetkých zložiek životného prostredia, na ktoré môže mať navrhovanej činnosti vplyv. a k výstavbe pristupovať citlivo a podľa princípov trvalo udržateľného rozvoja.

Dokumentácia Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja je verejne prístupná na webovej stránke Prešovského samosprávneho kraja:
https://psk.sk/domov/urad-psk/odbor-strategickeho-rozvoja/dokumenty-oddelenie-upazp/uzemny-plan-psk/ .

Podľa oznámenia o navrhovanej činnosti budú dažďové vody odvádzané do existujúcej dažďovej kanalizácie. Pri všetkých realizáciách a stavebných úpravách odporúčame vychádzať aj zo základných princípov a opatrení na zmiernenie negatívnych následkov na zmenu klímy a na zvyšovanie odolnosti voči prejavom klimatickej zmeny v sídelnom prostredí.

Do pozornosti dávame strategický dokument *„Adaptačná stratégia na zmenu klímy Prešovského samosprávneho kraja“*, ktorý bol schválený Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja dňa 12.02.2024 uznesením č. 328/2024, ktorý môže slúžiť ako námet pri realizácii zmeny navrhovanej činnosti.

Adaptačná stratégia na zmenu klímy Prešovského samosprávneho kraja je zverejnená na webovej stránke Prešovského samosprávneho kraja:
https://psk.sk/domov/urad-psk/odbor-strategickeho-rozvoja/dokumenty-oddelenie-upazp/adaptacna-strategia-zmena-klimy-psk/.

Upozorňujeme, že by bolo vhodné doplniť do kapitoly *VI. Mapová a iná obrazová dokumentácia* umiestnenia navrhovanej činnosti v území v k. ú. dotknutej obce.

S pozdravom

Mgr. Lenka Smetanková
poverená vedením odboru