



PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Úrad Prešovského samosprávneho kraja
Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

Odbor regionálneho rozvoja

Okresný úrad Prešov

odbor starostlivosti o životné prostredie
Námestie mieru 3
080 01 Prešov

Váš list číslo/zo dňa
OU-PO-OSZP3-
2018/041261-002

Naše číslo
06852/2018/DUPaZP-2

Vybavuje/linka
Ing. Martina Kačurová
/0517081554

Prešov
07. 11. 2018

Vec:

Zámer "Nákupný areál a Retail park Ľubotice, Bardejovská ul., Ľubotice" - stanovisko

Dňa 24.10.2018 bol Prešovskému samosprávnemu, prostredníctvom elektronickej pošty, doručený zámer „Nákupný areál a Retail park Ľubotice, Bardejovská ul., Ľubotice“. Navrhovateľ – ACCEPT, s.r.o., Mirka Nešpora 61, 080 01 Prešov, IČO: 36708071.

Účelom podľa zaslaného zámeru je vybudovanie nového polyfunkčného areálu obchodu a služieb. Zámer spočíva vo vybudovaní objektov za účelom obchodných prevádzok ponúkajúcich rôzne sortimenty tovarov a prenájmu priestorov firmám realizujúcim hlavne obchodnú činnosť v celom spektre služieb.

Navrhovaná prevádzka je umiestnená v novonavrhovanej obchodno-výrobnej zóne obce Ľubotice, ktorá sa nachádza v západnej časti obce Ľubotice. Prevádzka bude pre dopravu výrobkov využívať miestnu komunikáciu, ktorá už je z časti vybudovaná a napája obchodný dom LIDL a bude predĺžená až k navrhovanej prevádzke a ktorá sa napája na cestu I. triedy I/18 v smere Prešov – Vranov nad Topľou svetelnou križovatkou. Prípojky pitnej vody, kanalizácie, elektrickej energie a zemného plynu sa nachádzajú v blízkosti riešenej lokality a napájajú jestvujúce objekty v území.

Navrhované parametre stavby sú nasledovné – celková plocha pozemku je 50 803,75 m², zastavaná plocha obchodného domu je 5 471,43 m² a *retailu* je 4 626,52 m², parkoviska, chodníky, spevnené plochy predstavujú 25 196,43 m², plocha zelene 15 509,37 m², celková úžitková plocha 8 785,75 m², počet parkovacích miest spolu 460 a predpokladaný počet zamestnancov asi 90 v dvoch zmenách.

Vjazd zákazníkov a zásobovania do areálu je združený do jedného spoločného vjazdu na pozemok, ktorý je situovaný z ulice Bardejovskej, z jestvujúcej svetelnej križovatky.

V nadväznosti na hlavný vstup do objektu sa nachádza obchodná pasáž (*mall*), na ňu nadväzuje rad prenajímateľných priestorov pre nepotravinársky predaj, kaviareň a pod. Na čelnej strane je vymedzený rad pokladní vlastného obchodu. Na konci *mallu* sú situované verejné WC pre návštevníkov.

Retail je rozdelený na niekoľko samostatných prevádzok a zázemie tvorené technickou miestnosťou. Jednotlivé prevádzky sú podľa druhu delené na predajné priestory, prípadne hracie alebo obslužné a zázemie, ktoré je tvorené priestormi pre zamestnancov.

Každá prevádzka má samostatný zásobovací vstup zo zadnej časti dvora.

Podľa urbanistického riešenia bude parkovisko poskytovať pre zákazníkov a zamestnancov 489 parkovacích miest.

Stavenisko bude tvoriť voľná splanírovaná plocha, bez jestvujúcich podzemných nefunkčných inžinierskych sietí, plocha staveniska pod navrhovanými spevnenými plochami

a objektami obchodného centra bude zrovnaná a upravená pre prípravu na zakladanie budov a komunikácií. V inej časti je uvedené, že na pozemku určenom na výstavbu sa nachádzajú inžinierske siete potrebné na prekládku. V časti pozemku prechádza kanalizačná stoka DN 400, na ktorú bude napojená budova *Retail*. Cez pozemok tiež prechádza prípojka VN a slaboprúdu, ktoré bude potrebné v celom rozsahu preložiť.

Prešovský samosprávny kraj, odbor regionálneho rozvoja v zmysle § 23 ods. 4 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 (ďalej „zákon“) ako dotknutý orgán dáva k zámeru nasledovné

stanovisko:

V zámere je opisované napojenie objektu na existujúcu dopravnú infraštruktúru, ale chýbajú údaje týkajúce sa zásobovania objektu a vplyvy navrhovanej činnosti na dopravnú infraštruktúru (počet, frekvencia). Navrhovaná činnosť tohto charakteru s predpokladaným množstvom parkovacích miest si vyžaduje dopravnú-inžiniersku štúdiu, ktorá zhodnotí priepustnosť križovatiek a ciest, ktoré budú dotknuté navrhovanou činnosťou.

Je potrebné upriamiť pozornosť na to, že v území, ktoré má byť dotknuté navrhovanou činnosťou sa nachádza Národná kultúrna pamiatka – stará mestská vodáreň – označená v ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11878/1 a ktorá bola vyhlásená dňa 10.1.2013. V zámere o tejto pamiatke nie je zmienka.

Pri riadení využitia a usporiadania územia Prešovského kraja je potrebné dodržiavať záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia, v oblasti usporiadania územia, osídlenia a životného prostredia, konkrétne:

1.17 v oblasti prírodného a kultúrneho dedičstva

1.17.1 rešpektovať kultúrnohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma), pamätihodnosti a súbory navrhované na vyhlásenie v súlade so zákonom o ochrane pamiatok,

1.17.5 využívanie kultúrnych pamiatok a pamiatkových území prispôbiť ďalšie využívanie ochranným podmienkam pre jednotlivé skupiny pamiatok určených v návrhoch opatrení na ich zachovanie,

1.17.8 stavebnotechnicky predchádzať ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu národných kultúrnych pamiatok a dbať na trvalé udržanie dobrého stavu, vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote,

1.17.10 zachovať typickú štruktúru krajiny na území národných parkov, chránených krajinných oblastí, v pripravovaných chránených krajinných oblastiach a pri novej výstavbe usmerňovať rozvoj sídelných štruktúr vo väzbe na zachovaný historický urbanizmus a s ohľadom na prostredie jednotlivých národných kultúrnych pamiatok. Pri rekonštrukciách rešpektovať tradičnú architektúru a z hľadiska krajiny tvorby limitovať štruktúru zástavby a výškové zónovanie hmôt.

Upozorňujeme, že do časti IV.12 Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi, je potrebné uvádzať aj súlad s platným ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení jeho neskorších zmien.

Z dôvodu nejednotného uvádzania parkovacích miest a technického vybavenia územia, nedostatočného opisu nárokov na dopravnú infraštruktúru a opomenutia národnej kultúrnej pamiatky žiadame ďalšie posudzovanie podľa zákona a rešpektovanie stanoviska Krajského pamiatkového úradu.

S pozdravom

RNDr. Rudolf Bauer, PhD.
vedúci odboru