



MESTO KOŠICE

Váš list číslo/zo dňa
07.03.2017

Naše číslo
MK/A/2017/10586

Vybavuje/linka
Karabinošová/6419185

Košice
19.04.2017

Vec

Petícia proti umiestneniu stavby bytového domu a za zmenu územnoplánovacej dokumentácie - oznámenie

na petíciu obyvateľov Mestskej časti Košice - Šaca proti umiestneniu stavby bytového domu v „IBV III Kaštieľ“ na parcelách č. 358/112, 358/113, 358/114 a za zmenu územnoplánovacej dokumentácie územia, v ktorom má byť stavba bytového domu umiestnená, Vám oznamujem nasledovné :

Dňa 02.02.2017 podal navrhovateľ, Ing. na stavebnom úrade návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU“ na pozemkoch pare. č. 358/112, 358/113, 358/114 KN - C kat. územie Šaca, s technickou a dopravnou infraštruktúrou na pozemkoch pare. č.358/143, 358/144, 358/70, 1143 KN-C kat. územie Šaca, lokalita IBV Kaštieľ, MČ Košice - Šaca. Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie o umiestnení stavby.

Objekt bytového domu je navrhnutý zo štyroch nadzemných podlaží a jedného ustúpeného podlažia. Spolu je v bytovom dome navrhnutých 27 bytov a 42 parkovacích státí pre osobné motorové vozidlá v severnej a západnej časti stavebného pozemku.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby známym účastníkom konania a dotknutým orgánom listom zo dňa 17.02.2017 a nariadil na deň 14.03.2017 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Navrhovateľ preukázal výpisom z listu vlastníctva že k pozemkom na ktorých je navrhovaná stavba má vlastnícke právo Ing. Eva Šoltésová. Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 07.10.2016 medzi navrhovateľom a vlastníčkou, navrhovateľ preukázal, že má k týmto pozemkom iné právo v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona a predložil aj jej súhlas s umiestnením stavby.

Stavebný úrad posúdil návrh podľa § 38 stavebného zákona, pričom zistil, že navrhovateľ nemá vo vlastníctve pozemky pre umiestnenie navrhovanej stavby, avšak vlastnícka pozemkov súhlasila s umiestnením navrhovanej stavby bytového domu na pozemkoch v jej vlastníctve - navrhovateľ preukáže k stavebnému konaniu vlastnícke, alebo iné právo v zmysle § 139, ods. 1, písm. „a“ stavebného zákona oprávňujúce ho uskutočniť navrhovanú stavbu.

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh podľa § 37 stavebného zákona predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, hygienické požiadavky, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky napojenia stavby na jednotlivé druhy médií, podmienky ochrany prírody a ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Návrh na vydanie územného rozhodnutia bol posúdený aj z hľadiska plnenia všeobecných technických požiadaviek na navrhovanie stavieb stanovených § 47 stavebného zákona a všeobecných technických požiadaviek na výstavbu stanovených vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stavebný úrad pri umiestňovaní stavby vychádzal z územného plánu HSA Košice, z predložených dokladov, z vyjadrení účastníkov konania a dotknutých orgánov a z výsledkov získaných miestnym zisťovaním.

Vplyv navrhovanej stavby na životné prostredie, život a zdravie osôb, požiaru ochranu, dopravu a bezpečnosť práce bol posudzovaný dotknutými orgánmi štátnej správy chrániacimi verejný záujem podľa osobitných predpisov /§ 126 stavebného zákona/, ktorých stanoviská neboli záporné ani protichodné. Stanovené podmienky boli prerokované a boli uložené navrhovateľovi k plneniu.

Po preskúmaní existujúcich pomerov v území stavebný úrad umiestnil stavbu bytového domu podľa ust. § 6 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. tak, aby v budúcnosti vzájomné odstupujúce stavieb splňali požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie, na zachovanie pohody bývania a vyhovovali hľadiskám požiarnej ochrany. Ďalej prihliadal na to, aby umiestnenie stavby neobmedzovalo v budúcnosti bezpečné a nerušené užívanie stavby a aby odstupujúce od susedných pozemkov umožňovali údržbu stavieb. Predmetné pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je určená územným plánom Hospodársko - sídelnej aglomerácie Košice, ako obytná plocha málopodlažnej zástavby. Navrhovaná stavba je teda v súlade s platným územným plánom HSA Košice, časť Šaca.

Účastníci konania boli oboznámení s návrhom na umiestnenie stavby, s predloženými dokladmi a k umiestneniu stavby vzniesli námietky, ktoré boli dňa 14.03.2017 v rámci územného konania prerokované a sú vyhodnotené vo výrokovej časti územného rozhodnutia. Stavba je navrhnutá a umiestnená v súlade s platnými právnymi predpismi a územným plánom HSA Košice. Z uvedeného dôvodu boli námietky účastníkov konania zamietnuté.

Novostavba bytového domu je navrhnutá mimo ochranného pásma kultúrnej pamiatky, až za miestnou komunikáciou. Zo severnej strany medzi miestnou komunikáciou a objektom kaštieľa sa nachádzajú pozemky na ktorých sú chránené dreviny (Šačianske tisy) a ďalej parková úprava kaštieľa, ktoré vytvárajú izolačnú zeleň. Navrhovaný bytový dom tým, že je umiestnený na konci miestnej komunikácie s obratiskom nebude mať rušivý vplyv na objekt kaštieľa. Z východnej strany navrhovaného bytového domu sa v blízkosti nenachádza žiadna zástavba, preteká tu vodný tok Ida. K navrhovanému umiestneniu stavby bytového domu sa kladne vyjadril aj Krajský pamiatkový úrad Košice a Referát Útvaru hlavného architekta.

Stavebný úrad v konaní preskúmal návrh na vydanie územného rozhodnutia podľa ust. § 37 stavebného zákona a zistil, že nebude ohrozené životné prostredie nad prípustnú mieru ani život a zdravie osôb. Umiestnenie stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, hygienickým, protipožiarным požiadavkám a podmienkam dopravným, ochrany prírody, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Stavebný úrad predloženému návrhu vyhovel a vydal dňa 27.03.2017 územné rozhodnutie o umiestnení stavby „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU“, ktorým určil podmienky pre umiestnenie stavby a pre jej ďalšiu projektovú prípravu.

Uvedené pozemky sú v zmysle platného Územného plánu HSA Košice definované ako obytná plocha málopodlažnej zástavby. Regulatívy pre usporiadanie HSA Košice ustanovujú v danom území ponechať 40% podiel zelene z pozemku a zároveň určujú vytváranie podmienok pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území mesta (vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely).

V zmysle ukazovateľov STN 6110/Z2 je potrebné pre bytový dom zabezpečiť parkovanie pre 42 vozidiel. V návrhu sú riešené voľné odstavné stojiská na teréne 44 stojísk s povrchovou úpravou ekoraster. Predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie bola akceptovaná.

Požadovaná zmena územnoplánovacej dokumentácie pre Mestskú časť Košice - Šaca bude zohľadnená pri spracovaní nového územného plánu.

Na základe uvedených skutočností bola táto petícia v zmysle ust. § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve posúdená ako neopodstatnená. Ďalej Vám oznamujem, že na vybavenie petícií sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.

S pozdravom

Ing. Pavol Lazúr
riaditeľ