



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/14597-14/IV/MIS
Košice, 18.08.2025

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

rozhodlo:

Podľa § 39 a § 39a stavebného zákona v spojení s ustanovením § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

s názvom s názvom „**VÝROBNO - SKLADOVÉ HALY KSC17, KSC18 ETAPA I**“ navrhovaná v južnej časti Košíc, v zóne určenej pre výstavbu priemyselných objektov pozdĺž cesty v smere k Letisku Košice, na pozemkoch KN-E parcelné čísla 473/31, 473/45 až 473/63, 473/79, 563, 566, 571, 574/1, 562, 567, 570, 575/1, 564, 565, 572, 573/1 a 646 v katastrálnom území Barca a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1574/129 a 1574/130 v katastrálnom území Barca tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa:

CTPark Košice II, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava (IČO 52 984 761).

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie novostavby výrobné – skladových hál s technickou infraštruktúrou.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- SO 01 Výrobné - skladová hala KSC 17
- SO 02 Výrobné - skladová hala KSC 18 ETAPA I
- SO 03 SHZ nádrž so strojovňou
- SO 04 Prístrešky pre fajčiarov a bicykle
- SO 05 Spevnené plochy - areálové
- SO 06 Sadové a konečné úpravy

- SO 07 Oplotenie areálu
- SO 08 Odpadové hospodárstvo
- SO 09 Trafostanica pre objekt SO02
- SO 10 Trafostanica pre objekt SO01
- SO 11 Studňa, ATS+AN
- SO 12 Reklamné pylóny a totemy

Inžinierske objekty

- IO 01 Príprava územia, HTÚ a Zariadenie staveniska
- IO 02 Prekládka VN 22kV
- IO 03 Areálový vodovod
- IO 04 Areálový požiarny vodovod
- IO 05 Areálová splašková kanalizácia
- IO 06 Areálová dažďová kanalizácia
- IO 07 Prípojka VN
- IO 08 Areálový rozvod VN
- IO 09 Areálový rozvod NN
- IO 10 Areálový rozvod optický
- IO 11 Areálové vonkajšie osvetlenie
- IO 12 Chránička plynovodu STL DN150

Prevádzkové súbory

- PS 01 Technológia prevádzky
- PS 02 Príprava a rozvod stlačeného vzduchu
- PS 03 Fotovoltaika

SO 01 Výrobno - skladová hala KSC 17

Objekt KSC 17 je navrhovaný ako výrobná - skladová hala. Je jednopodlažný s priestorom pre skladovanie (jednotka A), priestorom pre výrobu (jednotka B) a s vloženými trojpodlažnými priestormi administratívno-sociálnych vstavkov. Pôdorysné rozmery objektu sú 144,90 m x 144,90 m a jeho úroveň podlahy $\pm 0,000$ je 244,00 m. n. m. Výška po atiku je 14,40 m. Obe jednotky (A a B) sú vybavené samostatným vstupom, nakladacími bránami a administratívnym vstavkom. Vstup do prevádzok zamestnancov je zo západnej strany, zatiaľ čo zásobovanie je primárne zo severovýchodnej a z juhozápadnej strany. Parkovisko pre zamestnancov je umiestnené priamo pred objektom, v blízkosti vstupov do administratívnych vstavkov. Objekt bude založený na pilótových hlaviciach s kalichom. Nosný systém objektu je tvorený železobetónovými stĺpmi, na ktorých je železobetónová strešná konštrukcia. Opláštenie objektu je predpokladané panelmi s výplňou z minerálnej vlny, v hrúbke 150 mm. Strecha je navrhovaná ako plochá, zateplená minerálnou vlnou a prekrytá hydroizolačnou fóliou. Je na nej možná budúca inštalácia fotovoltaiických panelov, tiež sú na nej lokalizované svetlíky ako primárny zdroj svetla vo vnútornom priestore. Deliace priečky vnútri objektu sú navrhované murované z tvaroviek YTONG, prípadne SDK priečky.

Zastavaná plocha : 20 996,01 m²
 Výšková úroveň atiky : + 14,400

SO 02 Výrobno - skladová hala KSC 18 ETAPA I

Objekt KSC 18 je navrhovaný ako výrobná - skladová hala. Je jednopodlažný s priestorom pre skladovanie (jednotka A), priestorom pre výrobu (jednotka B) a s vloženými trojpodlažnými priestormi administratívno-sociálnych vstavkov. Pôdorysné rozmery objektu

sú 156,90 m x 144,90 m a jeho úroveň podlahy $\pm 0,000$ je 244,50 m. n m. Výška po atiku je 14,40 m. Obe jednotky (A a B) sú vybavené samostatným vstupom, nakladacími bránami a administratívnym vstavkom. Vstup do prevádzok zamestnancov je zo západnej strany, zatiaľ čo zásobovanie je primárne zo severovýchodnej a z juhozápadnej strany. Parkovisko pre zamestnancov je umiestnené priamo pred objektom, v blízkosti vstupov do administratívnych vstavkov. Objekt bude založený na pilótových hlavicích s kalichom. Nosný systém objektu je tvorený železobetónovými stĺpmi, na ktorých je železobetónová strešná konštrukcia. Opláštenie objektu je predpokladané panelmi s výplňou z minerálnej vlny, v hrúbke 150 mm. Strecha je navrhovaná ako plochá, zateplená minerálnou vlnou a prekrytá hydroizolačnou fóliou. Je na nej možná budúca inštalácia fotovoltackých panelov, tiež sú na nej lokalizované svetlíky ako primárny zdroj svetla vo vnútornom priestore. Deliace priečky vnútri objektu sú navrhované murované z tvaroviek YTONG, prípadne SDK priečky.

Zastavaná plocha : 22 734,81 m²

Výšková úroveň atiky : + 14,40

SO 03 SHZ nádrž so strojovňou

Stabilné hasiace zariadenie sa navrhuje do predmetných objektov KSC17 a KSC18, ktoré pozostávajú z výrobnoskladovej časti a administratívno – sociálnych vstavkov. Zásobovanie vodou bude zabezpečené prostredníctvom strojovne SHZ. Strojovňa SHZ bude spolu s požiarnou nádržou situovaná v predmetnom priemyselnom parku v blízkosti riešeného objektu. Strojovňa SHZ bude zásobovať vodou miestnosti ventilových staníc SHZ navrhované vnútri objektov KSC17 a KSC18, prostredníctvom podzemného vodovodu. Pre objekt KSC17 bude vyhotovená jedna miestnosť ventilových staníc SHZ, v ktorej budú umiestnené riadiace ventily ovládajúce SHZ v predmetnej logistickej hale KSC17. Pre objekt KSC18 bude vyhotovená jedna miestnosť ventilových staníc SHZ, v ktorej budú umiestnené riadiace ventily ovládajúce SHZ v predmetnej logistickej hale KSC18. Stabilné hasiace zariadenie tiež napája hadicové navijaky, ktoré budú inštalované vo vnútri objektov.

SO 04 Prístrešky pre fajčiarov a bicykle

Prístrešky pre fajčiarov a bicykle sú montovanou oceľovou stavbou. Pôdorysné rozmery sú 5800 mm x 3950 mm a horná hrana atiky je vo výške 2500 mm.

SO 05 Spevnené plochy - areálové

Stavebný objekt predstavuje návrh dopravného napojenia k navrhovaným objektom výrobnoskladových hál KSC 17 a KSC 18 v rámci priemyselného parku CTPark Košice II z priestoru stavby „Logistické centrum CTP II – Košice Pereš Skladovo – výrobná hala KSC15“. Stavebný objekt tvorí komunikácie pre prístup nákladných a osobných vozidiel k navrhovaným objektom, ktoré sú situované okolo objektov. Napojenie navrhovaných komunikácií na predošlú stavbu je navrhnuté priesečnou križovatkou. Hlavnú dopravnú komunikáciu tvorí komunikácia navrhnutá okolo hál KSC17 a KSC18, so šírkou jazdného pruhu 2 m x 3,5 m so spevnenou krajnicou 2 m x 0,5 m, z ktorej sú prístupné všetky ostatné spevnené plochy a parkoviská slúžiace pre prístup zásobovania a prístup zamestnancov do navrhovaných objektov. Pre prístup vozidiel zásobovania (kamióny) sú z hlavnej komunikácie prístupné spevnené plochy (rampy) dĺžky 21 m. Medzi halami na južnej strane je navrhnutá okružná križovatka vonkajšieho priemeru D=40 m so šírkou jazdného pruhu 7 m. Do okružnej križovatky je napojených 5 dopravných smerov.

Medzi objektmi KSC17 a KSC18 sú pre potreby parkovania zamestnancov a návštevníkov navrhnuté odstavné plochy pre osobné vozidlá v počte 136 parkovacích miest z toho 5 parkovacích miest pre telesne postihnutých. Prístup k odstavným stojiskám je po

obojsmernej komunikácií šírky 6,0 m ktorá je na severnej strane napojená na hlavnú obslužnú komunikáciu a na južnej strane je napojená na okružnú križovatku. Pre pohyb chodcov sú navrhnuté chodníky, ktorých šírka je min. 2,0 m.

SO 06 Sadové a konečné úpravy

Na základe architektonického riešenia stavebných objektov, dopravného riešenia (spevnené plochy a komunikácie), existujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem, bol na ploche areálu vypracovaný návrh krajinskej architektúry - vegetačných úprav. Kompozične sa výrobný – skladový areál člení v návrhu na stredovú časť medzi halami KSC17 a KSC18, ktorá tvorí hlavnú kompozičnú os s dlhovekou stredovou alejou vysokokmenných druhov stromov. Po stranách hlavnej aleje stromov sú vytvorené sekundárne aleje stromov, tvorené vysokokmennými druhmi drevín. Aleje stromov sú v priestore vymedzené komunikáciami a parkovacími plochami, pričom v strede medzi - halového priestoru je navrhovaná pozdĺžna zatrávnená plocha centrálnymi záhonmi a spomínanou hlavnou alejou stromov. Záhony budú vysadené vhodnou kombináciou rastlín, ktoré dokážu znášať lokálne zmeny vodného režimu stanovišťa a to aj suché aj zamokrené stanovištné podmienky. Areálová sieť komunikácii je sprevádzaná pozdĺžnymi vegetačnými pásmi, ktoré sú navrhnuté z časti plochy ako sprievodné retenčné záhony a z časti ako zatrávnené úseky, vysiate osivom vhodným do suchých stanovištných podmienok. Retenčné záhony budú zakladané do terénnej depresie, schopné infiltrovať klimatické zrážky stekajúce z priľahlých plôch a vysadené vhodnou kombináciou trvaliek, okrasných tráv a nízkych krov. V úsekoch vegetačných pásov, mimo ochranné pásma inžinierkach sietí, sú tieto plochy doplnené aj o líniovú výsadbu listnatých stromov. Okrajové úseky areálu navrhujeme vysadiť izolačným krovitým pásom doplneným o ihličnaté dreviny, ktoré majú vysokú schopnosť filtrácie ovzdušia. Pre vytvorenie vegetačných výškových etáží, do popredia krovitého pásu volíme výsev kvitnúcej lúčnej zmesi, v širších úsekoch doplnenej o skupinu stromov alebo solitérne umiestnené jedince. Na predmetných parcelách nedochádza k žiadnemu výrubu.

SO 07 Oplotenie areálu

Účelom oplotenia je zabezpečiť čiastočnú ochranu pozemkov investora a oddeliť ich od susedných parciel. Montáž bude spočívať v inštalácii podhrabovej dosky s výkopom realizovaným ručne a jeho hĺbka bude rešpektovať konfiguráciu terénu tak, aby vrchná hrana reagovala na mierny výkyvy vo výškovej hladine pozemku. Na základy sa suchým spôsobom navrtávajú kotviace vrty pre stĺpiky, ktoré sa chemickou kotvou ukotvia skrutkami. Na oceľové pozinkované stĺpiky bude v konečnej fáze kotvené nerezové pletivo. Bráničky a brány oplotenie neobsahuje.

SO 08 Odpadové hospodárstvo

Odpadové hospodárstvo bude podrobne riešené v ďalších projektových fázach, primárne po tom čo budú známi budúci užívatelia budovy a ich potreby. Umiestnenie odpadového hospodárstva bude na pozemku vo vlastníctve investora. Odpady budú v dohodnutých intervaloch odvážané na likvidáciu alebo druhotné využitie zmluvnou organizáciou, oprávnenou na takúto činnosť v zmysle Zákona o odpadoch.

SO 09 Trafostanica pre objekt SO02

SO 10 Trafostanica pre objekt SO01

Navrhované distribučné transformačné stanice budú v kioskovom prevedení. Jedná sa o trafostanice s vnútorným ovládaním s dvoma transformátormi a jednou spoločnou rozvodňou. Skelet trafostanice a káblový prefabrikát s káblovými prechodmi a záchytnou olejovou vaňou sú monolitické železobetónové odliatky. Odnímateľná strecha trafostanice

s atikou je monolitický železobetónový odliatok s dažďovým zvodom. Trafostanica má hliníkové dvere a vetracie otvory.

SO 11 Studňa, ATS+AN

Vzhľadom na to, že v území sa nenachádza vodovod v prevádzke VVS, a.s., na ktorý by bolo možné sa napojiť, budú haly zásobované pitnou vodou z novovybudovanej studne, prípadne sústavy studní, podľa výdatnosti ktorá bude určená čerpacím pokusom v mieste uvažovanej studne. Studňa bude vystrojená čerpadlom s frekvenčným meničom. Nad zhlavím studne bude osadená armatúrna komora s vodomernou zostavou a mechanickou úpravou vody. Studňa bude zásobovať akumuláciu nádrž, z ktorej bude voda prečerpávaná cez ATS do jednotlivých objektov.

SO 12 Reklamné pylóny a totemy

Návrh reklamných pylónov, ich podoba a umiestnenie budú podrobne riešené v ďalších projektových fázach, primárne po tom čo budú známi budúci užívatelia budovy a ich potreby. Umiestnenie bude na pozemku vo vlastníctve investora.

IO 01 Príprava územia, HTÚ a Zariadenie staveniska

Príprava územia a hrubé terénne úpravy (HTÚ) predstavujú úpravu terénu odstránením prekážok brániacich výstavby, zabezpečenie prístupu na stavbu a priestoru pre uskladnenie a manipuláciu s materiálmi (zariadenie stanoviska, prístup k energiám, vytýčenie stavby atď.). Pred začatím prác bude realizované odstránenie pôdneho krytu. Stavba bude do ukončenia stavebných prác označená informačnými tabuľami s upozornením na stavebné práce a na obmedzenia pobytu a priechodnosti podľa postupu prác. Stavba a jej časti budú jasne značené výstražnými páskami na kolíkoch so zákazom vstupu. Potrebu členenie plochy na staveništné zariadenie bude riešiť projekt POV v nasledujúcej projektovej fáze. Medziskládky materiálov, plochy poškodené pri realizačných prácach budú zrekultivované do pôvodného stavu. Tieto plochy budú minimalizované a určené priamo v teréne poverenou osobou.

IO 02 Prekládka VN 22kV

Prekládka VN 22kV rieši presun vzdušnej VN linky č. 565 a č. 596, ktoré sú vyhotovené vodičmi SAX 120RM. Tieto vzdušné vedenia budú demontované aj vrátane ich podporných bodov v nevyhnutnom rozsahu a preložené do zemného VN kábla.

IO 03 Areálový vodovod

Navrhované stavebné objekty budú napájané na navrhovaný areálový vodovod, určený na rozvod pitnej vody. Napojený bude zo stavebného objektu „SO 11 Studňa, ATS+AN“. Do objektov budú privádzané vodovodné prípojky DN 80, v nich bude zakomponovaný aj uzáver vody s vodomernou zostavou. Následne bude voda distribuovaná k jednotlivým cieľovým staniciam. Podružné merania budú osadené zvlášť pre jednotlivé cieľové stanice. Rozvody budú zhotovené z plast-hliníkových rúrok z polyetylénu s hliníkovou vrstvou, do max. teploty 95 °C a max. a prevádzkového tlaku 1,0 MPa. Rozvody vodovodného potrubia sa na potrebných miestach opatria uzatváracími guľovými ventilmi. Príprava teplej vody pre zariadenia bude riešená decentrálnymi elektrickými zásobníkmi ohrievačmi teplej vody pre jednotlivé celky.

IO 04 Areálový požiarový vodovod

Stavebný objekt rieši zokruhovany vodovod vetva VP HDPE DN150 vedený od strojovne SHZ okolo riešených objektov. Na okruhu budú osadené nadzemné hydranty DN150 na Q = 25 l/s, H = 25 m. V rámci objektu je riešené napojenie strojovne SHZ do

ventilovej stanice v rámci haly. Napojenie bude z HDPE PN16 D315. Vo výškových lomoch potrubia budú osadené podzemné hydranty DN80 pre účely odkalenia alebo odvodu.

IO 05 Areálová splašková kanalizácia

V západnej časti územia je vedená verejná splašková kanalizácia DN400 v prevádzke VVS, a.s. na ktorú areál vzhľadom na obmedzenú kapacitu nebude napojený. V rámci areálu bude realizovaná žumpa o objeme 300 m³, zrealizovaná zo železobetónových prefabrikovaných nádrží. V rámci areálu budú vedené gravitačné kanalizačné potrubia od administratívnych vstakov, kde budú na hlavné stoky napojené prípojky splaškovej kanalizácie od vnútorných rozvodov ZTI. Hlavné gravitačné potrubia stoka S1 a S2 budú ukončené v čerpacej stanici ČSS. Ďalej budú splaškové vody prečerpávané výtlačným potrubím do novonavrhovanej žumpy. Materiál hlavných gravitačných stôk bude z PVC DN250, prípojky od vývodov ZTI z PVC DN150. Čerpacia stanica bude realizovaná ako ŽB prefabrikovaná kruhová nádrž s dvomi kalovými čerpadlami 1+1 rezerva a príslušným vystrojením. Šachty budú riešené ako prefabrikované, železobetónové, so vstupným komínom DN1000, s poklopom a s tlmiacou vložkou. Nádrže budú osadené na podkladoch betóne s kari rohožou.

IO 06 Areálová dažďová kanalizácia

Stavebný objekt rieši odvádzanie dažďových vôd z komunikácií, spevnených plôch a striech objektov. Dažďová kanalizácia je rozdelená na čistú a zaolejovanú. Zaolejovaná kanalizácia je uvažovaná tá, do ktorej sú odvedené komunikácie a parkoviská. Čistá dažďová kanalizácia bude riešená ako retenčná stoka zo žiarovopozinkovaných rúr osadená bez sklonu o objeme 2 210 m³. Zaolejovaná kanalizácia bude pred napojením do retenčnej stoky opatrená odlučovacími zariadeniami. Vzhľadom na HGP budú ďalej dažďové vody z retenčnej nádrže odvádzané do 3 vsakovacích studní. Pred zaústením do studní bude na retenčnej stoke osadená šachta s regulátorom prietoku a šachta s lamelovým separátorom na odsadenie drobných plávajúcich častí ako piesok a prach. Nádrže a revízne šachty budú riešené ako prefabrikované, železobetónové, so vstupným komínom DN1000, s poklopom a s tlmiacou vložkou. Nádrže budú osadené na podkladoch betóne s kari rohožou.

IO 07 Prípojka VN

Existujúca VN linka č. 565 sa v existujúcej trase vytýči, káble sa odkopú rozpoja a naspojujú prostredníctvom VN spojok na nové VN káble, ktoré sa zaústia do VN rozvádzača novonavrhovanej trafostanice SO 09. Projektované VN káble budú uložené v káblovej ryhe.

IO 08 Areálový rozvod VN

Pre potreby napojenia trafostanice SO 10 bude z VN rozvádzača trafostanice SO 09 vedený kábel zaustený do VN rozvádzača novonavrhovanej trafostanice riešenej v rámci SO 10.

IO 09 Areálový rozvod NN

Predmetom tejto časti projektovej dokumentácie je NN prípojka z trafostanice SO 09 pre pokrytie energetickej potreby objektu Výrobná – skladová hala KSC18 ETAPA I. Z NN rozvádzača trafostanice budú v zemi vedené káblové rozvody, ktoré budú ukončené v hlavnom rozvádzači objektu.

Technické riešenie prípojka NN pre SO 01 - predmetom tejto časti projektovej dokumentácie je NN prípojka z trafostanice SO 10 pre pokrytie energetickej potreby objektu Výrobná – skladová hala KSC17. Z NN rozvádzača trafostanice budú v zemi vedené káblové rozvody, ktoré budú ukončené v hlavnom rozvádzači objektu.

Elektromobilita SO 01 - Príprava pre vybudovanie nabíjacích staníc bude riešená v súlade so zákonom 555/2005 Z.z. Budú vybudované 4 nabíjacie stanice a zriadená príprava pre najmenej 1 z piatich novo budovaných parkovacích miest. Napojenie bude realizované priamo z haly SO 01.

Elektromobilita SO 02 - Príprava pre vybudovanie nabíjacích staníc bude riešená v súlade so zákonom 555/2005 Z.z. Budú vybudované 4 nabíjacie stanice a zriadená príprava pre najmenej 1 z piatich novo budovaných parkovacích miest. Napojenie bude realizované priamo z haly SO 02.

Napojenie rozvádzačov areálového vonkajšieho osvetlenia bude realizované navrhovanými káblovými rozvodmi z NN rozvádzača najbližšej trafostanice.

IO 10 Areálový rozvod optický

Pripojenie objektov SO 01 a SO 02 na optickú infraštruktúru bude realizované z navrhovanej šachty, ktorá bude napojená z existujúcej šachty OPR21 inštalovanej na hranici pozemku. Z navrhovanej optickej šachty budú vedené chráničky HDPE od objektov SO 01 a SO 02. Napojenie trafostaníc na optickú infraštruktúru bude riešené z objektov SO 01 a SO 02, podľa prislúchajúcej trafostanice pomocou chráničiek HDPE. Areálové rozvody sú riešené ako chráničkové predprípravy pre budúce zatiahnutie/zafukovanie optickej kabeláže.

IO 11 Areálové vonkajšie osvetlenie

V rámci areálového osvetlenia bude riešené osvetlenie vonkajších komunikačných a odstavných plôch. Osvetlenie bude navrhnuté svietidlami s LED svetelnými zdrojmi, inštalovanými na pozinkovaných stožiaroch. Osvetlenie bude napájané z rozvádzačov areálového osvetlenia, spolu s rozvodmi bude vedený uzemňovací pás, pre uzemnenie každého stĺpa. Spínanie osvetlenia bude riešené súmrakovým spínačom. Časť areálového osvetlenia bude riešená LED svietidlami inštalovanými v rámci fasád jednotlivých hál.

IO 12 Chránička plynovodu STL DN150

Projekt nerieši plynovú prípojku. V časti areálu je vedené STL plynové potrubie v správe SPP, DN150. Dané potrubie je v návrhu križované káblom verejného osvetlenia, areálovou kanalizáciou dažďovou a vetvou pitného vodovodu. Pred pokračovaním projektových prác v ďalších fázach bude kontaktovaný správca siete a na základe jeho požiadaviek bude pre nasledujúci projektovú fázu vypracovaná podrobná dokumentácia chráničky.

Podrobnejšie podľa predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a to:

Odstupy stavby SO 01 Výrobná - skladová hala KSC 17 od hraníc susedných:

- stavieb
na parcele KN-C číslo 1574/136 (t.j. severnej strany) – 52,24 m
- pozemkov
od parcely KN-C číslo 1574/130 (t.j. severnej strany) – 38,62 m
od parcely KN-E číslo 574/2 (t.j. južnej strany) – 48,80 m
od parcely KN-C číslo 1530/1 (t.j. východnej strany) – 44,44 m
od parcely KN-E číslo 475/53 (t.j. západnej strany) – 17,500 m

Odstupy stavby SO 02 Výrobná - skladová hala KSC 18 ETAPA I od hraníc susedných:

- stavieb
na parcele KN-C číslo 1574/129 (t.j. severnej strany) – 44,78 m
 - pozemkov
od parcely KN-C číslo 1574/129 (t.j. severnej strany) – 37,92 m
od parcely KN-E číslo 574/2 (t.j. južnej strany) – 45,16 m
od parcely KN-E číslo 473/53 (t.j. východnej strany) – 8,75 m
od parcely KN-E číslo 473/44 (t.j. západnej strany) – 16,25 m
2. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Ing. arch. Tomáš Čechvala, ČECHVALA ARCHITECTS, s.r.o., Palisády 50, Bratislava, č. osvedčenia *1732AA*.
 3. Predmetné stavby budú slúžiť na nebytové účely t.j. výrobné – skladové haly.
 4. Výšková úroveň atiky oboch stavieb výrobné - skladových hál, bude na kóte + 14,400 od kóty ± 0,000, ktorá bude na úrovni podlahy 1. nadzemného podlažia.
 5. Stavba bude napojená na elektrickú sieť z novovybudovaných trafostaníc. Zdrojom pitnej vody bude studňa. Splaškové vody budú odvádzané do žumpy. Vykurovanie bude zabezpečené pomocou tepelných čerpadiel (vzduch – vzduch).
 6. Pre jednotlivé prípojky inžinierskych sietí je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu s následným odsúhlasením technického riešenia a bodov napojenia u jednotlivých správcov inžinierskych sietí.
 7. Pre povolenie stavebných objektov SO 03 SHZ nádrž so strojovňou, SO 11 Studňa, TS+AN a inžinierskych objektov IO 05 Areálová splašková kanalizácia, IO 06 Areálová dažďová kanalizácia, IO 03 Areálový vodovod, IO 04 Areálový požiarový vodovod (vodné stavby) je navrhovateľ **povinný požiadať** príslušný špeciálny stavebný úrad Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice.
 8. V zmysle ustanovenia § 71 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad upúšťa od vydania stavebného povolenia na IO 01 Príprava územia, HTÚ a Zariadenie staveniska.
 9. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej vnútroareálovej cesty parcelné číslo 1574/145 v katastrálnom území Barca, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa.
 10. V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 136 parkovacích miest. Stavebník vytvára 136 parkovacích miest, z toho 5 parkovacích miest pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Všetky parkovacie miesta sú navrhované v exteriéri.
 11. Navrhovateľ je **povinný požiadať** Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy pre stavebné účely.
 12. Navrhovateľ pri projektovej príprave zohľadní podmienky Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice uvedené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2024/044840-020 zo dňa 29.11.2024:
 - V prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou sa jej výrub (drevín a krovitého porastu) uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia vydaného pre navrhovanú činnosť.
 - Rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability Mesta Košice (M-ÚSES), a to, biokoridor miestneho významu (BK-M č. 48) „Cestná komunikácia Košice – Šaca“ a biokoridorom miestneho významu (BKM č. 52) „Cestná komunikácia Košice – letisko Košice, ktoré sú v dotyku s predmetným územím a nachádzajúci sa v blízkosti riešeného územia, aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, zachovať a podporiť ho a neobmedzovať ich funkčnosť.
 - Dodržať ochranné pásmo cesty III/3415 (20 m od osi cesty), neumiestňovať stavebné objekty a iné stavby, ktoré by tvorili pevné prekážky v ochrannom pásme cesty.

- Požiadať Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava o udelenie súhlasu pre stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri jej realizácii v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre územné konanie stavby.
 - Počas realizácie navrhovanej činnosti rešpektovať výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Košice. Prekročenie ochranného pásma stavebnými mechanizmami odsúhlasiť s Dopravným úradom.
 - Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.
 - Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností, skladovaním sypkých materiálov v uzatvárateľných plechových skladoch, čistením prístupových komunikácií a pod.
 - Realizovať energeticky úsporne a ekologický prijateľné riešenie pre vykurovanie a chladenie (tepelné čerpadlá).
 - Využívať zdroj elektrickej energie aj z obnoviteľného zdroja energie formou fotovoltického systému umiestnením fotovoltických panelov na streche haly.
 - Realizovať tepelnú izoláciu stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií, na energetickú efektívnosť podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.
 - Za účelom eliminácie celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v území dotknutom zámerom v čo najväčšom podiele zeleň a zelené plochy (najmä výsadbu stanovištne vhodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti, nevysádzať invázne nepôvodné druhy drevín).
 - Stacionárne alebo dočasné zdroje vibrácií v etape výstavby (napr. ťažké stavebné mechanizmy) eliminovať výberom vhodného typu mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie.
 - Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.
13. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
14. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (pre stavebné povolenie) bude zodpovedným projektantom riešené vytvorenie vhodných podmienok pre rozvoj elektro – mobility, a teda bude zapracovaná požiadavka podľa § 8a zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (nové nebytové budovy s viac ako desiatimi parkovacími miestami musia mať najmenej jednu nabíjaciú stanicu elektrických vozidiel a infraštruktúru vedenia, najmä rozvody pre elektrické káble, na najmenej jednom z piatich parkovacích miest s cieľom zabezpečiť neskoršiu inštaláciu nabíjacích staníc pre elektrické vozidlá, ak sa parkoviisko nachádza v bezprostrednom susedstve budovy)
15. V zmysle rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-011733/2025/HT zo dňa 18.02.2025 je navrhovateľ povinný vykonať záchranný archeologický výskum.

16. Navrhovateľ je povinný pri vypracovaní projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie dodržať podmienky uvedené vo vyjadrení Dopravného úradu č. 7099/2025/ROP-002-V/02954 z 13.03.2025 ako dotknutého orgánu štátnej správy na úseku civilného letectva:

- 1) Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche jednotlivých hál (napr. komíny, vzduchotechnika, požiarne rebríky, reklamné zariadenia, antény a pod.), reklamného pylónu, ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, maximálny vzrast drevín použitých na sadové úpravy, nesmie prekročiť nadmorskú výšku 265,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 20,5 m od úrovne $\pm 0,0$ (výškové obmedzenie určené ochranným pásmom vodorovnej roviny Letiska Košice) bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
- 2) Najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len „SM“) použitých pri realizácii stavby, svojou najvyššou časťou (maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy, resp. najvyšší bod pilotážnej súpravy a pod.), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 279,5 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 35,0 m od úrovne $\pm 0,0$ bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu a s tým, že práce pomocou výškových SM neodporúčame vykonávať v noci a za zníženej dohľadnosti.
- 3) Stavebník je povinný minimálne 14 dní pred umiestnením a použitím výškových SM na stavenisku predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov výškových SM, s údajmi ich výšok (maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy, resp. najvyšší bod pilotážnej súpravy a pod.), s preukázaním splnenia podmienky č. 2 a údajom doby ich použitia pri realizácii, aby mohol Dopravný úrad stanoviť prípadné podmienky leteckého prekážkového značenia SM, resp. iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky (stačí zaslať elektronicky na adresu ochranne.pasma@nsat.sk a v kópii na adresu tomas.hano@nsat.sk).
- 4) Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby, s termínom umiestnenia jednotlivých výškových SM na stavenisku s výškou 20,0 m a viac od úrovne terénu, s výškami, polohou a dobou ich použitia (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 3).
- 5) Stavebník je povinný ihneď po dosiahnutí najvyššieho bodu najvyššieho SM predložiť Dopravnému úradu správu, ktorá bude obsahovať fotodokumentáciu zachytávajúcu výškové SM spolu so záberom na realizovanú stavbu vrátane širšieho okolia a výškové údaje SM (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 3).
- 6) Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred termín demontáže, resp. odstránenia výškových SM presahujúcich nadmorskú výšku 265,0 m n.m. Bpv zo staveniska (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 3).
- 7) Stavebník je povinný predložiť Dopravnému úradu do 7 dní od ukončenia stavby písomnú správu, ktorá bude obsahovať:
 - a) fotodokumentáciu zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechu jednotlivých hál a širšie okolie (stačí elektronicky);
 - b) geodetický elaborát spracovaný a overený autorizovaným geodetom (pozn.: autorizačné overenie v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii), ktorý musí obsahovať nasledujúce údaje stavby (hál, resp. objektov s výškou $\geq 15,0$ m nad terénom), dokladujúce aj splnenie podmienky č. 1:
 - i) rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys predmetnej haly, príp. reklamného pylónu, stred opísanej kružnice pôdorysu haly, príp. reklamného pylónu s jej polomerom a údaje požadované

v bode iii);

- ii) zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 (údaje požadované v bode i a iii);
- iii) skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atiky / strechy (bodov vystihujúcich tvar atiky / strechy predmetnej haly), najvyššieho bodu haly (vrátane všetkých zariadení umiestnených na jej streche), príp. reklamného pylónu a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom vrátane popisu jeho parametrov.

Geodetické práce vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve, číslo: 11/2016“, ktorý je zverejnený na internetovej stránke Dopravného úradu (viď link – <http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/>) podľa bodu 3.16 „Zamerania pre potreby Dopravného úradu“, bez potreby dodania formulára údajov a metaúdajov.

Podklady je potrebné predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej podobe uložené na elektronickom médiu vo formáte *.pdf a situáciu georeferencovanú v S-JTSK vo formáte *.dgn/*.dwg.

17. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
18. Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
19. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
20. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
21. Pri projektovej príprave je navrhovateľ povinný dodržať podmienky spoločnosti DELTA ONLINE spol. s r.o. a zakresliť priebeh všetkých sietí do projektu stavby, pričom stavba a stavebné práce nesmú zasahovať do ochranného pásma vedení.
22. V zmysle stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, z hľadiska ochrany prírody a krajiny vydanom dňa 10.03.2025 pod č. OU-KE-OSZP3-2025/011979-003, je potrebné dodržať nasledujúce podmienky:
 - stavbu situovať a realizovať tak, aby nedošlo k zásahu do jestvujúcej mimo lesnej zelene, rastúcej najmä popri prístupovej ceste na Letisko Košice i štátnej ceste Košice – Šaca. V prípade potreby nevyhnutného výrubu drevín rastúcich mimo les je žiadateľ povinný požiadať orgán ochrany prírody o súhlas na jej výrub podľa § 47 zákona o ochrane prírody,
 - rešpektovať zásady vyššie citovaného M-ÚSES a nahradiť realizáciou stavby odstránenú mimo lesnú zeleň a taktiež na voľných priestranstvách v dotyku so stavbou doplniť a ďalšiu zeleň (podľa predloženej PD, pre zachovanie kontinuity stavbou dotknutých prvkov ÚSES,
 - náklady na obnovu, resp. zachovanie kontinuity biokoridorov budú v zmysle ustanovení § 3 ods. 5 zákona o ochrane prírody súčasťou rozpočtu stavby,
 - výrub drevín realizovať výlučne v mimo vegetačnom období od 1. 10. do konca februára bežného kalendárneho roka po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia,
 - za výrub vykonať primeranú náhradnú výsadbu podľa projektu náhradnej výsadby, ktorý bude súčasťou dokumentácie stavby,
 - náhradnú výsadbu realizovať najneskôr ku dňu kolaudácie stavby,
 - pri zemných prácach zamedziť dovozu zeminy kontaminovanej semenami, spórmi, odrezkami inváznych druhov rastlín,
 - v okolí stavby nevysádzať nepôvodné tzv. invázne druhy.

1. Pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody –Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
2. Okolité dreviny a krovité porasty rešpektovať tak, aby nedošlo k bezprostrednému alebo následnému zníženiu ekologických a estetických funkcií ich podzemných a nadzemných častí, resp. k ich odumretiu:
 - trasu výkopovej ryhy v zelených pásoch odkloniť čo najďalej od kmeňov drevín,
 - v blízkosti drevín prevádzať zemné práce ručným spôsobom alebo pretláčaním,
 - navážky vyhlbenej zeminy uskladňovať mimo kmeňov drevín.
3. Pri výkopových prácach nenavážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
4. Hĺbenie výkopov nevykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahladia a ošetrí.
5. V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona.
 - Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
6. Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné:
 - predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche tak, aby nedošlo k ďalšiemu zasahovaniu a poškodzovaniu existujúcej zelene v bezprostrednom okolí stavby,
 - všetky používané mechanizmy musia byť vo vyhovujúcom technickom stave a musí byť zabezpečená ochrana pôdy, vôd a bioty pred znečistením ropnými látkami ako pri činnostiach, tak pri parkovaní,
 - všetky používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených, resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
7. V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadov.
8. Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
9. S cieľom zabezpečenia ochrany prirodzeného druhového zloženia ekosystémov mimo zastavanej časti obce, pri výbere rastlinného materiálu k ozeleneniu okolia stavby použiť len autochtónne (pôvodné) druhy (rastlín, stromov a krovitých porastov) a vynechať všetky druhy inváznych nepôvodných druhov uvedených vo vyhláske MŽP SR č. 450/2019 Z. z..
10. Výsadba alochtónnych (nepôvodných) druhov (rastlín, drevín a krovitých porastov) mimo zastavaného územia obce podlieha súhlasu vydaného Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja podľa § 7 ods. 3 písm. a) zákona.
11. V prípade, že sa na záujmovom území vyskytujú invázne nepôvodné druhy rastlín alebo drevín, vlastník alebo správca pozemku je povinný postupovať podľa zákona č. 150/2019 Z. z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia inváznych nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zoznam inváznych

nepôvodných druhov je zverejnený na webovej stránke <https://invaznedruhy.sopsr.sk/>.

23. V zmysle stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako orgánu štátnej vodnej správy č. OU-KE-OSZP3-2025/018175-002 zo dňa 06.03.2025, je navrhovateľ povinný dodržať nasledovné podmienky:
 - vzhľadom k tomu, že so vsakovacími studňami na odvádzanie dažďových vôd do podzemných vôd, ako aj na odber podzemných vôd prostredníctvom SO 11 Studne, súvisí aj povolenie na osobitné užívanie vôd (vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd, a odber podzemných vôd), je nutné v zmysle § 21 vodného zákona požiadať okresný úrad o vydanie takého povolenia ešte pred vydaním stavebného povolenia,
 - v súvislosti s realizáciou stavebných objektov: nových transformačných staníc SO09 a SO10, kde bude umiestnený transformátor s olejovou náplňou, a SO03 SH nádrž so strojovňou, v ktorej bude umiestnené Diesel čerpadlo, IO05 Areálová splašková kanalizácia, ktorej súčasťou je aj žumpa, takéto podliehajú vydaniu súhlasu orgánu štátnej vodnej správy tunajšieho úradu v zmysle § 27 zákona o vodách ešte pred vydaním stavebného povolenia (k žiadosti o súhlas orgánu štátnej vodnej správy je potrebné doložiť projektovú dokumentáciu trafostanice, žumpy a Diesel čerpadla).
 - ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu ešte pred samotným začatím stavebného konania.
24. V zmysle stanoviska Slovenského pozemkového fondu č. SPFS105396/2025/740, SPFZ082528/2025 z 24.04.2025, najneskôr do začatia stavebného konania bude mať žiadateľ majetkoprávne usporiadaný pozemok pod stavbou.
25. V zmysle stanoviska Krajského riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach č. KRZH-KE-OPP-2025/000481-0052 z 06.20.2025, navrhovateľ odstráni zistené nedostatky a projekčne ich dorieši v ďalšom stupni projektovej dokumentácie:
 - V predloženom riešení protipožiarnej bezpečnosti stavby ("Výrobnno-skladové haly KSC17, KSC18 prvá etapa") absentuje návrh dočasnej komunikácie šírky 3,5m pre vozidlá HaZZ v I. etape a následné zokruhovanie komunikácii okolo hál v II. etape podľa projektovej dokumentácie časť F - dopravné riešenie (technická správa) z 08/2024 - Ing. Peter Diko). Uvedené je v rozpore s § 40a písm. c) a d) vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v nadv. na § 82 ods. (4) vyhlášky MV SR č.94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení neskorších predpisov.
 - V predloženom riešení protipožiarnej bezpečnosti stavby ("Výrobnno-skladové haly KSC17, KSC18 prvá etapa") absentuje návrh nástupnej plochy pri strojovni stabilného hasiaceho zariadenia (SHZ). Uvedené je v rozpore s § 40a písm. c) a d) vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov v nadv. na § 5 ods. (1) vyhlášky MV SR č. 169/2006 Z.z. o konkrétnych vlastnostiach stabilného hasiaceho zariadenia a polostabilného hasiaceho zariadenia a o podmienkach ich prevádzkovania a zabezpečenia ich pravidelnej kontroly
26. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
27. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

28. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
29. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník je povinný predložiť doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietkam účastníka konania: Združenie domových samospráv, tunajší stavebný úrad vyhovel. Ostatní účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Odôvodnenie

Dňa 05.03.2025 podala spoločnosť CTPark Košice II, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava (IČO 52 984 761), zastúpená spoločnosťou: MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava (IČO 54 109 019), návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „VÝROBNO - SKLADOVÉ HALY KSC17, KSC18 ETAPA I“ navrhovaná v južnej časti Košíc, v zóne určenej pre výstavbu priemyselných objektov pozdĺž cesty v smere k Letisku Košice, na pozemkoch KN-E parcelné čísla 473/31, 473/45 až 473/63, 473/79, 563, 566, 571, 574/1, 562, 567, 570, 575/1, 564, 565, 572, 573/1 a 646 v katastrálnom území Barca a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1574/129 a 1574/130 v katastrálnom území Barca. V dňoch 14.04.2025, 07.05.2025, 12.06.2025 a 23.06.2025 bolo podanie doplňované. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Tunajší stavebný úrad zverejnil v zmysle ust. § 35 ods. 2 kópiu návrhu na začatie konania bez príloh na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Zverejnenie obsahuje okrem kópie návrhu na začatie konania aj údaje o sprístupnení rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh vyzvalo navrhovateľa dňa 10.03.2025 na zaplatenie správneho poplatku v 15 dňovej lehote odo dňa doručenie výzvy.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 13.03.2025 zaplatený vo výške 2 400,00 € (slovom Dvetisícštyristo eur), podľa pol. 59 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Podľa ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), doterajšie predpisy v znení účinnom

do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Pozemok KN-E parcelné číslo 473/31 v katastrálnom území Barca, je vo vlastníctve navrhovateľa vo väčšinovom podiele a vo vlastníctve ostatných spoluvlastníkov podľa listu vlastníctva č. 1148, vyhotoveného Okresným úradom Košice dňa 26.02.2025. V zmysle § 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Pozemky KN-E parcelné čísla 473/45 až 473/63, 473/79, 563, 566, 571, 574/1, 562, 567, 570, 575/1, 564, 565, 572 a 573/1 v katastrálnom území Barca, sú vo vlastníctve navrhovateľa, podľa listu vlastníctva č. 1054 vyhotoveného Okresným úradom Košice dňa 26.02.2025.

Pozemok KN-E parcelné číslo 646 v katastrálnom území Barca, je vo vlastníctve Slovenskej republiky, kde správcom nehnuteľnosti je Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava podľa listu vlastníctva č. 3609, vyhotoveného Okresným úradom Košice dňa 26.02.2025. Vlastník nehnuteľnosti súhlasí s vydaním územného rozhodnutia.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1574/129 a 1574/130 v katastrálnom území Barca, sú vo vlastníctve navrhovateľa podľa listu vlastníctva č. 2072, vyhotoveného Okresným úradom Košice dňa 26.02.2025.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2024/044840-020 zo dňa 29.11.2024, v ktorom v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochrany poskytovanej podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru.

V súlade s ustanovením § 29 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o EIA“) okresný úrad vzhľadom na charakter činnosti, informácie uvedené v zámere navrhovanej činnosti a doručené stanoviská určil nasledovné podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie:

1. V prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou sa jej výrub (drevín a krovitého porastu) uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia vydaného pre navrhovanú činnosť.
2. Rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability Mesta Košice (M-ÚSES), a to, biokoridor miestneho významu (BK-M č. 48) „Cestná komunikácia Košice – Šaca“ a biokoridorom miestneho významu (BKM č. 52) „Cestná komunikácia Košice – letisko Košice, ktoré sú v dotyku s predmetným územím a nachádzajúci sa v blízkosti riešeného územia, aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, zachovať a podporiť ho a neobmedzovať ich funkčnosť.
3. Dodržať ochranné pásmo cesty III/3415 (20 m od osi cesty), neumiestňovať stavebné objekty a iné stavby, ktoré by tvorili pevné prekážky v ochrannom pásme cesty.
4. Požiadat Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava o udelenie súhlasu pre stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri jej realizácii v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre územné konanie stavby.
5. Počas realizácie navrhovanej činnosti rešpektovať výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Košice. Prekročenie ochranného pásma stavebnými mechanizmami odsúhlasiť s Dopravným úradom.
6. Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné

prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.

7. Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností, skladovaním sypkých materiálov v uzatvárateľných plechových skladoch, čistením prístupových komunikácií a pod.
8. Realizovať energeticky úsporne a ekologický prijateľné riešenie pre vykurovanie a chladenie (tepelné čerpadlá).
9. Využívať zdroj elektrickej energie aj z obnoviteľného zdroja energie formou fotovoltického systému umiestnením fotovoltických panelov na streche haly.
10. Realizovať tepelnú izoláciu stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií, na energetickú efektívnosť podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
11. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.
12. Za účelom eliminácie celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v území dotknutom zámerom v čo najväčšom podiele zeleň a zelené plochy (najmä výsadbu stanovištne vhodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti, nevysádzať invázne nepôvodné druhy drevín).
13. Stacionárne alebo dočasné zdroje vibrácií v etape výstavby (napr. ťažké stavebné mechanizmy) eliminovať výberom vhodného typu mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie.
14. Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.

Navrhovateľ predložil písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, ktoré bolo spolu s podkladmi uvedenými v ust. § 140c ods. 2 stavebného zákona predložené okresnému úradu. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný dotknutý orgán na základe predložených podkladov v záväznom stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2025/042640-002 zo dňa 04.07.2025 skonštatoval, že návrh na začatie územného konania na predmetnú stavbu je v súlade so zákonom o EIA a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom okresným úradom OU-KE-OSZP3-2024/044840-020 zo dňa 29.11.2024.

Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok z rozhodnutia vydanom v zisťovacom je nasledovné:

1. V prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou sa jej výrub (drevín a krovitého porastu) uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia vydaného pre navrhovanú činnosť.

Požiadavka sa rešpektuje. Prípadný výrub drevín bude riešený v zmysle platnej legislatívy po vydaní SP.

2. Rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability Mesta Košice (M-ÚSES), a to, biokoridor miestneho významu (BK-M č. 48) „Cestná komunikácia Košice – Šaca“ a biokoridorom miestneho významu (BKM č. 52) „Cestná komunikácia Košice – letisko Košice, ktoré sú v dotyku s predmetným územím a nachádzajúci sa v blízkosti riešeného územia, aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, zachovať

a podporiť ho a neobmedzovať ich funkčnosť.

Požiadavka sa rešpektuje. Predkladaný projekt nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES, ani ekologicky významných prvkov krajiny a v navrhovanom dispozičnom a stavebno - technickom riešení rešpektuje prvky ÚSES v danom území.

3. Dodržať ochranné pásmo cesty III/3415 (20 m od osi cesty), neumiestňovať stavebné objekty a iné stavby, ktoré by tvorili pevné prekážky v ochrannom pásme cesty.

Požiadavka sa rešpektuje a plní, dopravné parametre stavby v predloženej dokumentácii (DÚR, 01/2025) sú navrhované v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi, ochranné pásmo cesty III/3415 je rešpektované.

4. Požiadat' Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava o udelenie súhlasu pre stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri jej realizácii v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre územné konanie stavby.

5. Počas realizácie navrhovanej činnosti rešpektovať výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Košice. Prekročenie ochranného pásma stavebnými mechanizmami odsúhlasiť s Dopravným úradom.

Požiadavky sa rešpektujú a budú v rámci realizácie stavby splnené. Pre navrhovaný projekt bolo Dopravným úradom, ako dotknutým orgánom štátnej správy na úseku civilného letectva vydané súhlasné stanovisko (č. 7099/2025/ROP-002-V/02954, zo dňa 13.03.2025, vid' prílohy) pre umiestnenie a realizáciu stavby s príslušnými podmienkami, ktoré budú v rámci povoľovania / realizácie stavby rešpektované.

6. Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.

7. Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností, skladovaním sypkých materiálov v uzatvárateľných plechových skladoch, čistením prístupových komunikácií a pod.

Požiadavky sa rešpektujú, budú realizované a uplatňované počas samotnej výstavby, zmysle projektu organizácie výstavby a v súlade s podmienkami stavebného povolenia.

8. Realizovať energeticky úsporne a ekologicky prijateľné riešenie pre vykurovanie a chladenie (tepelné čerpadlá).

9. Využívať zdroj elektrickej energie aj z obnoviteľného zdroja energie formou fotovoltického systému umiestnením fotovoltických panelov na streche haly.

Požiadavky sa rešpektujú a budú splnené. V rámci navrhovanej stavby sa pre účely vykurovania navrhujú tepelné čerpadlá (vzduch - vzduch) v príslušnom stavebno - technickom prevedení. Taktiež dôjde k inštalácii fotovoltických panelov na streche navrhovaných objektov, pričom statické riešenie stavby je pripravované pre daný účel. Prvky fotovoltiky budú bližšie špecifikované a spresnené v ďalšom stupni PD stavby v rámci DSP.

10. Realizovať tepelnú izoláciu stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií, na energetickú efektívnosť podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Požiadavka sa rešpektuje a plní. Navrhovaná stavba bude realizovaná s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát, šetrenie energií a na energetickú efektívnosť budovy (v zmysle zákona č. 555/2005 Z. z.). Typ a bližšia špecifikácia parametrov tepelnej izolácie bude riešená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby.

11. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.

Požiadavka sa rešpektuje a plní. Projekt navrhuje realizáciu samostatnej dažďovej kanalizácie vyústenej (cez ORL) do retenčno vsakovacích systémov v podobe retenčných nádrží (vsakovo - odparovacích), resp. do otvorenej retenčno vsakovacej plochy – tzv. suchý polder (cca 5 198,3 m²) lokalizovaných na dotknutom pozemku.

12. Za účelom eliminácie celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v území dotknutom zámerom v čo najväčšom podiele zeleň a zelené plochy (najmä výsadbu stanovištné vhodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti, nevysádzať invázne nepôvodné druhy drevín).

Požiadavka sa rešpektuje a plní. Projekt počíta s realizáciou sadových úprav na dotknutom pozemku. Pre navrhovanú činnosť bol vypracovaný návrh krajinskej architektúry - vegetačných úprav (ČECHVALA ARCHITECTS, s.r.o., Ing. Ivana Citarová - autorizovaný krajinný architekt (KA 0065), 08/2024). V rámci predkladaného projektu je návrh riešený / zapracovaný v rámci

13. Stacionárne alebo dočasné zdroje vibrácií v etape výstavby (napr. ťažké stavebné mechanizmy) eliminovať výberom vhodného typu mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie.

Požiadavka sa rešpektuje a bude zohľadnená počas stavebných prác. Navrhovaná stavba bude realizovaná pod dohľadom stavebného dozoru, projektu organizácie výstavby a v súlade s príslušnými podmienkami stavebného povolenia vydaným príslušným stavebným úradom.

14. Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.

Požiadavka sa rešpektuje a bude splnená počas výstavby a samotnej prevádzky navrhovanej stavby. Nakladanie s odpadmi bude riešené v zmysle platnej legislatívy a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.

K predloženej Dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia stavby sa z hľadiska odpadového hospodárstva kladne vyjadril orgán štátnej správy odpadového hospodárstva (č.OU-KE-OSZP3-2025/011776-002, zo dňa 31.1.2025, vid' prílohy) s príslušnými podmienkami, ktoré budú v rámci realizácie a samotnej prevádzky stavby rešpektované.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, po doplnení podania oznámil v zmysle § 36 stavebného zákona verejnou vyhláškou dňa 25.06.2025 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 25.07.2025 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 30.06.2025 a zvesená dňa 15.07.2025 a informatívne na mestskej časti Košice - Barca vyvesená dňa 07.07.2025 a zvesená dňa 22.07.2025.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania

verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi. V tomto prípade ide o zvlášť rozsiahlu stavbu a veľký počet účastníkov konania.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 34 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Dňa 11.07.2025 bolo doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv (ďalej len „ZDS“), ako dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie. Vo svojom vyjadrení ZDS uvádza, že si neuplatňuje procesné práva účastníka konania ani si neuplatňuje subjektívne práva životného prostredia, ale uplatňuje si hmotno-právnu ochranu verejných záujmov životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť teda ako advokát životného prostredia ako subjektu práva sui generis. ZDS uvádza, že je potrebné spracovať projekt tak, aby realizoval obe tieto práva súčasne a nekládol ich do vzájomnej kolízie. Z tohto dôvodu je potrebné projekt zanalyzovať aj z hľadiska plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja ako aj obce. ZDS ďalej uvádza, že podľa § 17 ods. 2 zákona o životnom prostredí je stavebník povinný posúdiť stavbu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Žiadame, aby vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA boli v rozhodnutí citované a aby si stavebný úrad overil, či stavebník reálne plní to, čo a čo sám splnil. ZDS ďalej uvádza, že v súlade s § 19 zákona o životnom prostredí zistilo skutočnosti:

- 1) Rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania a tak si verejnosť nemala možnosť overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia a teda v zmysle zásady predbežnej opatrnosti podľa §13 zákona o životnom prostredí je nutné predpokladať, že je pochybnosť o ich dôslednom splnení a to až do okamihu, kým stavebný úrad preukáže opak. Oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa § 58a ods. 3 stavebného zákona, a teda rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania mali byť zverejnené podľa čl. 6 ods. 5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA v spojení s § 3 ods. 6 správneho poriadku ako osobitná náležitosť vyplývajúca z európskeho práva, ktorá má podľa čl.7 ods. 2 Ústavy SR aplikačnú prednosť pred vnútroštátnou právnou úpravou.
- 2) Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Ďalej ZD uviedlo, že záujmy ochrany drevín overené neboli.
- 3) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa § 36 a § 37 vodného zákona hydrogeologickým posudkom. Zvolená skladba parkovacích státí narúša vodné pomery v území nad zákonom stanovený limit.
- 4) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa Smernice o vodách v spojení s §73 ods.21 a §16a vodného zákona.
- 5) Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ako aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa § 140a ods. 4 stavebného zákona.

Účastníka konania ZDS osobitne zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry, splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa vodného zákona ako aj obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.

Na ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním nikto z účastníkov konania neuplatnil námietku k predloženému návrhu umiestnenia stavby.

Dňa 06.08.2025 splnomocnený zástupca navrhovateľa zaslal na tunajší stavebný úrad „Report plnenia podmienok projektu (ako reakcia na pripomienky ZDS)“, nakoľko boli pripomienky účastníka konania ZDS prerokovávané. V reporte je zhodnotený účel projektu, charakteristika územia, sadové úpravy a vodozádržné opatrenia, stromová a kríková vegetácia, trvalkové záhony a trávniky, vodozádržné opatrenia, riešenie použitia dažďových vôd, riešenie použitia šedých vôd, riešenie parkovacích stojísk, materiály spevnených plôch, riešenie odvodnenia, v rámci energetiky stavby elektromobilita a areálové osvetlenie, vplyv zdrojov hluku na okolité prostredie a vplyv zdrojov znečistenia ovzdušia na okolité prostredie.

K podaným námietkam účastníka konania ZDS tunajší stavebný úrad uvádza, že projektová dokumentácia bola spracovaná oprávneným projektantom a obsahuje všetky zákonné náležitosti.

Stavba bola posúdená podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, kde po vykonaní zisťovacieho konania a posudzovaní navrhovanej činnosti, rozhodol okresný úrad podľa § 29 ods. 2 zákona o EIA, že navrhovaná činnosť „Výrobná – skladové haly KSC17, KSC18“ sa nebude posudzovať podľa zákona a pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

Vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania a záväzné stanovisko dotknutého orgánu sú v rozhodnutí citované. V zmysle ust. § 38 ods. 4 zákona o EIA, príslušný orgán má v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti postaviť dotknutého orgánu, ak k nej vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania. V záväznom stanovisku príslušný orgán uvedie, či návrh na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti je v súlade s týmto zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami. Dotknutý orgán vydal záväzné stanovisko, v ktorom skonštatoval súlad so zákonom a s podmienkami určenými v zisťovacom konaní. Zároveň tunajší stavebný úrad overil plnenie podmienok.

Rozhodnutie zo zisťovacieho konania bolo citované v oznámení o začatí konania, ako aj odkaz na webové sídlo orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, kde si ho môžu účastníci konania nájsť. V oznámení bolo uvedené, že je spracované písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, ktoré bolo v zmysle zákona zaslané dotknutému orgánu na overenie plnenia podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Rozhodnutie tunajšieho úradu obsahuje podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom zisťovacom konaní.

Projektová dokumentácia obsahuje, z ktorých je zrejmé, že stavba nie je v kolízii s ochranou drevín. Zároveň bolo predložené stanovisko Okresného úradu životného prostredia, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, kde dotknutý orgán uviedol, že nemá námietky k stavbe za predpokladu dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Z uvedeného je zrejmé, že záujmy ochrany drevín overené boli.

Hydrogeologický posudok bol spracovaný a záujmy ochrany vôd boli preukázané. V rámci konania boli predložené stanoviská Okresného úradu Košice, ako dotknutého

orgánu štátnej vodnej správy z hľadiska ochrany vôd, kde dotknutý orgán skonštatoval, že z hľadiska ochrany vodných pomerov k uskutočneniu predmetnej stavby nemá námietky.

Súlady stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj index zelene bol preskúmaný, výsledkom čoho je záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, ktorý skonštatoval súlad predloženej dokumentácie s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Určenie prvkov zelenej infraštruktúry, opatrenia na ochranu životného prostredia ako aj vykonanie účinnej starostlivosti o životné prostredie bolo preukázané spracovaním dokumentácie, pričom navrhovateľ predložil podklady (Projektová dokumentácia stavby a Report plnenia podmienok projektu), ktoré požadované opatrenia preukazujú. Zároveň tunajší stavebný úrad zakotvil opatrenia na ochranu životného prostredia do podmienok tohto rozhodnutia. Súčasťou rozhodnutia je projektová dokumentácia stavby.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2025/042640-002 zo dňa 04.07.2025 záväzné stanovisko o súlade projektu pre územné konanie so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Predmetné územie stavby sa v zmysle Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice nachádza na plochách definovaných ako plochy zariadení výroby, skladov a stavebnej výroby a plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia — polyfunkcia návrh. Navrhovaná stavba je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

K návrhu pre vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Mesto Košice, ako orgán územného plánovania vydalo dňa 18.02.2025 pod č. MK/C/2025/00267-4 záväzné stanovisko, v ktorom skonštatovalo súlad predloženej dokumentácie s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva s umiestnením a realizáciou stavby súhlasí za podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Záväzné stanovisko bolo vydané dňa 13.03.2025 pod č. 7099/2025/ROP-002-V/02954.

Krajský pamiatkový úrad Košice vydal dňa 18.02.2025 rozhodnutie pod č. Z-PUSR-011733/2025/HT, ktorým rozhodol, že je nevyhnutné vykonať záchranný archeologický výskum.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, nemá námietky k vydaniu územného rozhodnutia, za predpokladu dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Záväzné stanovisko bolo vydané dňa 10.03.2025 pod č. OU-KE-OSZP3-2025/011979-003.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej vodnej správy, z hľadiska ochrany vodných pomerov k uskutočneniu stavby nemá námietky, čo je uvedené v záväznom stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2025/018175-002 zo dňa 06.03.2025.

Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, po posúdení predloženej projektovej dokumentácie nemá zásadné námietky k predmetnej stavbe, čo je uvedené v stanovisku č. OU-KE-OCDPK-2025/020444-002 zo dňa 19.03.2025.

Letisko Košice – Airport Košice a.s., k stavbe nemá námietky, čo je uvedené vo vyjadrení zo dňa 27.02.2025.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, vydal dňa 11.02.2025 pod č. RÚVZKE/OPPL/1421/3456/2025 záväzné stanovisko, v ktorom je uvedené, že sa súhlasí s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby.

Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí s pripomienkami, ktoré požaduje doriešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Zistené nedostatky a povinnosť ich odstránenia tuanjší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Stanovisko bolo vydané dňa 06.02.2025 pod č. KRHZ-KE-OPP-2025/000481-002 zo dňa 06.02.2025.

Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor vydal dňa 10.02.2025 pod č. OU-KE-PLO-2025/010534-004 stanovisko, v ktorom uviedol, že k vydanou územného rozhodnutia nemá námietky.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska odpadového hospodárstva, k predloženej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia nemá námietky, za predpokladu dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Záväzné stanovisko bolo vydané dňa 31.01.2025 pod č. OU-KE-OSZP3-2025/011776-002.

Slovenský zväz telesne postihnutých k vydaniu územného rozhodnutia nemá námietky, čo je uvedené vo vyjadrení č. 20/2025 zo dňa 29.01.2025.

Únia nevidiacich a slaboyrakých Slovenska, vzdala dňa 26.01.2025 pod č. 571/2025 súhlasné stanovisko k vydaniu územného rozhodnutia.

Mestská časť Košice – Barca, Abovská 32, Košice vydala dňa 28.01.2025 pod č. 26/2025/93 súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby.

Okresný úrad Košice, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia vydal dňa 21.01.2025 pod č. OU-KE-OSZP3-2025/011066-002 stanovisko, v ktorom uviedol, že k vydaniu územného rozhodnutia stavby nemá námietky.

Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia súhlasí s realizáciou stavby, čo je uvedené v stanovisku č. OU-KE-OKR1-2025/007883-029 zo dňa 17.01.2025.

Mesto Košice, ako správca cesty III/3415, po preštudovaní predloženej projektovej dokumentácie k udeleniu výnimky činnosti cestnom ochrannom pásme a umiestneniu stavby nemá námietky, čo je uvedené v stanovisku č. MK/A/2025/18653-1 z 04.06.2025.

Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Košiciach, vydalo dňa 29.04.2025 pod č. KRPZ-KE-KDI-29-251/2025 súhlasné stanovisko k žiadosti a projektovej dokumentácii výnimky z činnosti v ochrannom pásme cesty III/3415.

Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií povolil výnimku zo zákazu činnosti v ochrannom pásme pozemnej komunikácii č. III/3415 súvislosti s navrhovanou stavbou, záväzným stanoviskom č. OU-KE-OCDPK-2025/038000-002 zo dňa 09.06.2025.

Zároveň navrhovateľ predložil vyjadrenie správcov verejných inžinierskych sietí v danom území:

- spoločnosti DELTA ONLINE spol. s r.o., pod č. DO0227/2025 z 12.03.2025 a č. SA012/2025 z 12.03.2025,
- spoločnosti ORANGE SLOVENSKO, a.s., pod č. KE-0633/2025 z 10.03.2025,
- spoločnosti ANTIK Telekom s.r.o., pod č. 164/1/2025 z 10.02.2025,
- Ministerstva vnútra SR pod č. CPKE-OTI-2025/000874-050 z 13.02.2025,
- spoločnosti SWAN KE, s.r.o., pod č. MK/037/2025 z 10.02.2025,
- spoločnosti Slovak Telekom a.s., pod č. 6612501783 z 29.01.2025,
- UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o., pod č. 85/2025 z 28.1.2025,
- spoločnosti SPP - distribúcia, a.s., pod č. TD/KS/0028/2025/Uh,

- spoločnosti Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., pod č. 6337/2025/GH z 02.05.2025,
- spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s., pod č. 13578/2025 z 21.05.2025.

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladiť a zakomponovať do podmienok, uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a predloženú dokumentáciu pre územné konanie a posúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov podľa povahy vecí.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v spojení s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, ich pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručí sa

1. Navrhovateľ: CTPark Košice II, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava (IČO 52 984 761), zastúpená spoločnosťou: MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava (IČO 54 109 019) + odsúhlasený návrh umiestnenia stavby
2. Osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom dotknutých stavbou – pozemky KN-E parcelné čísla 473/31, 473/45 až 473/63, 473/79, 563, 566, 571, 574/1, 562, 567, 570, 575/1, 564, 565, 572, 573/1 a 646 v katastrálnom území Barca a pozemkov KN-C parcelné čísla 1574/129 a 1574/130 v katastrálnom území Barca
3. Osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu – zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov
4. Právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom (pozemky KN-C parcelné čísla 1574/101, 1574/102, 1530/1, 1530/16, 1574/103 a 1574/135 v katastrálnom území Barca a pozemky KN-E parcelné čísla 473/75, 473/44, 473/43, 573/2, 574/2, 575/2 a 569/2 v katastrálnom území Barca), môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Na vedomie

1. Projektant: ČECHVALA ARCHITECTS s.r.o., Palisády 50, Bratislava (IČO 35 757 612)
2. Spracovateľ dokumentácie: EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, Bratislava (IČO 35 734 990)
3. Mestská časť Košice – Barca, Abovská 32, Košice + verejná vyhláška
4. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
9. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Zádielska 1, Košice
10. Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice
11. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, Komenského 52, Košice
12. Mesto Košice, ref. správy a údržby ciest, Tr. SNP 48/A, Košice
13. KR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
14. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
15. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
16. Mesto Košice, ref. energií, Tr. SNP 48/A, Košice
17. Mesto Košice, oddelenie útvar hlavného architekta, Tr. SNP 48/A, Košice
18. KR Policajného zboru v Košiciach, Krajský dopravný inšpektorát, Rastislavova 69, Košice
19. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05, Bratislava
20. Letisko Košice - Airport Košice, a.s., Letisko Košice, 041 75 Košice
21. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
22. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
23. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava

24. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
25. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
26. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
27. DELTA ONLINE spol. s r.o., Pri salaši 2, Košice
28. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
29. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.