



MK/A/2025/14756-14/I/KUS
Košice, 18.06.2025

Okresný úrad Košice
Odbor opravných prostriedkov
Komenského 52
040 01 Košice

MESTO KOŠICE

VEC

Vyžiadanie stanoviska podľa § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Vás v súlade s § 140b ods. 4 stavebného zákona žiada o zaujatie stanoviska k námietkam, ktoré smerujú proti obsahu záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025.

Stavebný úrad v rámci oznámenia o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením nazvanej „CITY TOWER (SO_02)“, Garbiarska ul. č. 1, Košice na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná, požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako príslušný orgán, ktorý podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydal rozhodnutie v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie, o zaslanie písomného záväzného stanoviska podľa § 140b stavebného zákona ku konaniu o povolení stavby pred jej dokončením pre hore uvedenú stavbu. Podkladom pre vydanie stanoviska bola projektová dokumentácia a písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 zo zisťovacieho konania vedeného podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré spracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, autorizovaný architekt.

V zmysle § 140b ods. 4 stavebného zákona, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

K žiadosti uvádzame celý priebeh konania vo veci stavby zmeny stavby pred jej dokončením:

Dňa 03.03.2025 podal stavebník, City Tower s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice, žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením nazvanej „CITY TOWER (SO_02)“, Garbiarska ul. č. 1, Košice na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Na uvedenú stavbu bolo pre stavebníka IH REAL Estate s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice vydané stavebné povolenie č. MK/A/2023/07990-11/I/KUS zo dňa 24.01.2023, vydané mestom Košice, pracoviskom Staré Mesto.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto dňa 13.3.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy. Správny poplatok vo výške 400 € slovom štyristo eur bol stavebníkom dňa 13.3.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením zachováva pôdorysné a výškové členenie pôvodne navrhovaného objektu SO_02. Dokumentácia zmeny stavby pred dokončením sa zaoberá zmenami dispozičného členenia časti objektu, prehĺbením objektu o 1 podzemné podlažie a z nich vyplývajúcich konštrukčných a technologických zmien. Objekt SO_02 je navrhnutý s dvoma podzemnými a šiestimi nadzemnými podlažiami, pričom posledné podlažie je ustúpené. Jednotlivé podlažia sú prepojené 2 komunikačnými jadrami, 1 vonkajšie schodiskové a jedno kombinované vnútorné schodiskové s jedným osobným výťahom. 1.PP a 2.PP je funkčne navrhnuté ako parkovacie podlažie. V rámci 1.NP je okrem parkovacieho priestoru navrhnutý aj vstupný priestor z Garbiarskej ul., ktorý sprístupňuje výťahovo-schodiskové komunikačné jadro, ako aj menší prenajímateľný priestor s oknami do Garbiarskej ul. Dvojica obslužných rámp je umiestená pod sebou do priestoru medzi SO 01 a SO 02. Dopravne sa uvažuje s využitím existujúceho východného vjazdu na pozemok ako vjazdu do garážového domu. Tento vjazd je zároveň aj výjazdom z parkovacieho domu. V rámci garážového domu je riešené rampové prepojenie z 1.NP samostatnými rampami na 1.PP a 2.PP. Celkový počet parkovacích miest je 96 miest.

Pre navrhovanú činnosť „CITY TOWER“, Garbiarska 1, Košice“ bolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydal v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020, 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. z ktorého vyplýva, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať.

Citované právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie je uverejnené na webovej sídle orgánu, ktorý ho vydal (www.enviroportal.sk).

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

(stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona dňa 7.4.2025 oznámil začatie stavebného konania verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k uskutočneniu predmetnej stavby.

Stavebný úrad v rámci oznámenia o začatí stavebného konania požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako príslušný orgán, ktorý podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydal rozhodnutie v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie, o zaslanie písomného záväzného stanoviska podľa § 140b stavebného zákona ku konaniu o povolení stavby pred jej dokončením pre hore uvedenú stavbu. Podkladom pre vydanie stanoviska bola projektová dokumentácia a písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 zo zisťovacieho konania vedeného podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré spracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, autorizovaný architekt.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025 záväzné stanovisko o súlade predloženého projektu so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania. Okresný úrad po preskúmaní predložených dokumentov a odporúčaných podmienok a opatrení navrhovanej činnosti uvedených v zisťovacom konaní č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 vo vzťahu k projektovej dokumentácii na stavbu „CITY TOWER II SO_02 Garbiarska 1, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná, potvrdil ich súlad.

V rámci oznámenia o začatí konania o povolení zmeny stavby pred jej dokončením účastníci konania, spoluvlastníci nehnuteľnosti na pozemku KN-C parcelné číslo 3199, katastrálne územie Letná, MUDr. Gejza Reiter a Mgr. Zoltán Reiter, obaja bytom Bulharská 3, Košice zastupovaní v konaní JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice, podali svoje vyjadrenie, ktoré bolo dňa 7.5.2025 doručené do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente, (evidované dňa 9.5.2025).

Účastníci konania vo svojom vyjadrení vyjadrili nesúhlas s navrhovanou zmenou a nesúhlas so záväzným stanoviskom Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025.

Podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona: „Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam.“ Z tohto dôvodu stavebný úrad konanie prerušil a týmto rozhodnutím požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie stanoviska k námietkam účastníkov konania smerujúcim proti obsahu vydaného záväzného stanoviska v lehote 30 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

V súlade s § 140 stavebného zákona podľa § 29 ods. 4 správneho poriadku stavebný úrad bude v stavebnom konaní pokračovať na podnet stavebníka, alebo z vlastného podnetu, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo a budú doplnené podklady pre vydanie rozhodnutia, prípadne len čo uplynula uvedená lehota.

Stavebný úrad požiadal dňa 26.5.2025 Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP o stanovisko k námietkam, ktorý svojim stanoviskom č. OU-KE-OSZP3-2025/035828-002 zo dňa 11.6.2025 potvrdil svoje vyššie uvedené stanovisko.

V zmysle § 140b ods. 4 stavebného zákona, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

Na základe vyššie uvedeného, Vás žiadame o zaujatie stanoviska k námietkam, ktoré Vám v prílohe zasielame, nakoľko smerujú proti obsahu záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025.

Prílohy:

- záväzné stanovisko Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
 - č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025
 - č. OU-KE-OSZP3-2025/035828-002 zo dňa 11.6.2025
- vyjadrenie MUDr. Gejzu Reitera a Mgr. Zoltána Reitera, obaja bytom Bulharská 3, Košice zastupovaní v konaní JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto oznámenie je podľa § 69 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.

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. Stavebník: City Tower s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice
2. Projektant: Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice
3. JUDr. Iveta Rajtáková, advokátka, Štúrova 20, Košice
4. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktorí majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu

byť rozhodnutím priamo dotknuté: nehnuteľností na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3205/2, 3205/3, 3202/3, 3202/1, 3203/1, 3199, 3198/4, 3198/10, 3198/9, 3198/5, 3198/3, 3190, 8150, katastrálne územie Letná)

5. Účastníci konania podľa § 59 ods.1 písm. c) stavebného zákona

Dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice - informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odb. krízového riadenia, Komenského 52, Košice
8. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, 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.

P O T V R D E N I E

Toto oznámenie má podľa § 61 ods. 4 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené na úradnej tabuli mestskej časti po dobu 15 dní.

Po uplynutí tejto lehoty a vyznačení dátumu zvesenia je potrebné toto potvrdenie zaslať na mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice.

Číslo rozhodnutia: MK/A/2025/14756-14/I/KUS zo dňa 18.06.2025

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: