



MESTO KOŠICE

MK/A/2024/14885-08/IV/TOM  
Košice, dňa 27.09.2024

## ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 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 „**Bytový dom s polyfunkciou, Turgenovova - Kalinčiakova ul., Košice – Juh**“ na pozemkoch KN - C parcelné čísla 733/136, 733/137, 733/26, 733/130, 733/131, 733/133, 733/134, 733/135, 733/138 a 733/148 v katastrálnom území Južné Mesto - na ulici Kalinčiakova v Mestskej časti Košice – Juh tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa:

**PB Development s r. o.**, so sídlom Mlynská 27, 040 01 Košice (IČO: 43 880 215).

#### Popis (základné údaje) predmetnej navrhovanej stavby:

Stavba „Bytový dom s polyfunkciou, Turgenovova - Kalinčiakova ul., Košice – Juh“ pozostáva z nasledovných stavebných objektov (SO):

- SO 01 – Bytový dom,
- SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy,
- SO 03 – Areálová kanalizácia dažďová + vsakovacia jama,
- SO 04 – Kanalizačná prípojka splašková,
- SO 05 – Vodovodná prípojka,

- SO 06 – Modernizácia teplovodnej prípojky,
- SO 07 – NN distribučné vedenie + EOZ (odberné elektrické zariadenie),
- SO 08 – Terénne a sadové úpravy,
- SO 09 – Preložka verejného vodovodu,
- SO 10 – Preložka vedenia ST (Slovak Telekom),
- SO 11 – Preložka vedenia UPC (UPC BROADBAND SLOVAKIA).

Hlavný stavebný objekt SO 01 – Bytový dom je navrhnutý na pozemkoch KN - C parcelné čísla 733/136, 733/137 v katastrálnom území Južné Mesto. Územie dotknuté predmetnou navrhovanou stavbou je svahovité, pričom sa rešpektuje existujúci stav peších aj cestných komunikácií. Bytový dom je navrhnutý s deviatimi nadzemnými podlažiami, pričom bude podpivničený, a to tromi podzemnými podlažiami. Bytový dom bude zastrešený plochou strechou. Parkovanie osobných áut o celkovom počte novonavrhovaných parkovacích miest 89 je navrhnuté v troch úrovniach, a to čiastočným využitím 1. podzemného podlažia (mimo plochy pre občiansku vybavenosť) prístupným z ul. Kalinčiakova a celé 2. a 3. podzemné podlažie (ktoré je riešené ako garáž s potrebnými komunikačnými a technickými priestormi (miestnosťami)). Jedná sa o bytový dom so 46 bytovými jednotkami, ktoré sú navrhnuté na druhom až deviatom nadzemnom podlaží, pričom sa tu taktiež nachádzajú spoločné priestory (výťahy, chodby, schodiská,...). Na prízemí (1. nadzemnom podlaží) prístupným z ul. Turgenevova sa navrhuje občianska vybavenosť (zdravotnícke zariadenia s komunikačnými a technickými priestormi miestnosťami). Výška navrhovanej stavby - SO 01 (najvyšší bod plochej strechy - atika) bude max. + 30,0 m nad úrovňou podlahy 1. nadzemného podlažia - prízemie (+/- 0,000) = 211,15 m.n.m.. Objekt bude napojený navrhovanými prípojkami podľa vyššieuvedenej objektovej skladby. Ako zdroj tepla pre objekt SO 01 bude teplovodné médium zabezpečené z existujúcej teplovodnej prípojky, ktorá bude modernizovaná.

Priestor na ukladanie odpadu z domácnosti je situovaný vo vnútri predmetnej navrhovanej stavby (v priestore hromadných garáží).

Areál je toho času pripojený existujúcimi vjazdami z Kalinčiakovej ulice, ktoré budú upravené, pričom jeden bude do úrovne 1. podzemného podlažia a druhý do úrovne 2. podzemného podlažia.

Hlavný stavebný objekt bude napojený navrhovanými prípojkami podľa vyššieuvedenej objektovej skladby, pričom v zmysle vyššieuvedenej objektovej skladby sú taktiež navrhnuté potrebné prekládky existujúcich sietí.

Podrobnosti o predmetnej stavbe sú zrejmé z predloženej a tunajším úradom overenej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

#### 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: hlavného stavebného objektu SO 01 – Bytový dom od susedných pozemkov:
    - od parcely číslo 733/138 /t.j. zo severnej strany/ - 0,5 m
    - od parcely číslo 733/133 /t.j. z južnej strany/ - 1,0 m,
    - od parcely číslo 733/133 /t.j. z východnej strany/ - 1,1 m.
2. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba: Ing. Ján Šuták - autorizovaný stavebný inžinier s reg. č. 0930\*Z\*1 - PANAGRAF B. D. s.r.o., Čermel'ská cesta 3, 040 01 Košice.

3. Prístup k stavebným pozemkom bude z existujúcej prístupovej (miestnej) pozemnej komunikácie – z ulice Kalinčiakova v Košiciach v súlade so záväzným stanoviskom a stanoviskom, ktoré boli vydané Mestom Košice (ako príslušným cestným správny orgánom vykonávajúcim miestnu štátnu správu vo veciach miestny ciest a účelových ciest) dňa 07.09.2022 pod č. MK/A/2023/20300 a č. MK/A/2023/2030.
4. Požiadať všetkých správcov podzemných vedení a zariadení o ich presné vytýčenie. Projekt stavby bude rešpektovať ochranné pásma jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí. Dodržať priestorovú normu, STN 73 6005. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.
5. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
6. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie (pre stavebné povolenie) predložiť na vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy - Okresnému úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Komenského 52, 041 26 Košice ešte pred začatím stavebného konania.
7. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie (pre stavebné povolenie) predložiť na vyjadrenie Mestu Košice, odd. dopravy a životného prostredia, referát špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice ešte pred začatím stavebného konania.
8. 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 bytové budovy s viac ako desiatimi parkovacími miestami musia mať infraštruktúru vedenia, najmä rozvody pre elektrické káble, pre každé parkovacie miesto s cieľom umožniť neskoršiu inštaláciu nabíjajúcich staníc pre elektrické vozidlá, ak sa parkovisko nachádza vnútri budovy).
9. Budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnu požiadavku na energetickú hospodárnosť budov v zmysle Vyhlášky č. 364/2012 Z.z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. 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.
11. Dodržať nasledujúce podmienky (v zmysle záväzného stanoviska vydaného Dopravným úradom, Letisko M.R. Štefánika, Bratislava ako dotknutého orgánu štátnej správy v civilnom letectve, č. 24357/2024/ROP-002-P/60376 zo dňa 19.08.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky):
  - Najvyšší bod bytového domu, vrátane všetkých zariadení umiestnených na jeho streche (napr. komíny, antény, solárne, resp. fotovoltické panely, reklamné zariadenia a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a najvyšší bod stavebných mechanizmov použitých pri výstavbe (vrátane krátkodobého použitia autožeriava, betónpumpy a pod.), svojou najvyššou časťou pri maximálnej výške zdvihu nesmie prekročiť nadmorskú výšku 265,00 m n.m.Bpv, t. j. výšku cca 54,00 m od úrovne terénu ((najkritickejšie výškové obmedzenie určené jestvujúcou zástavbou, sídliskom Železníky medzi leteckým pozemným zariadením – okrskový prehľadový rádiolokátor TAR/SRE/KZ a danou stavbou, s ohľadom na OP vodorovnej roviny Letiska Košice).

- Na povrchovú úpravu strechy a obvodového plášťa bytového domu, oplotenie pozemku, prípadne na povrchovú úpravu iných zariadení umiestnených v riešenom území, je stavebník povinný použiť materiály a farby s nereflexnou úpravou (ochranné pásmo proti nebezpečným a klamlivým svetlám Letiska Košice).
  - Externé osvetlenie bytového domu, pozemku, prístupových komunikácií, spevnených plôch a pod., je stavebník povinný riešiť sklopenými svetidlami, ktorých svetelný lúč bude nasmerovaný priamo na osvetľovaný povrch a to tak, aby nedochádzalo k osleповaniu posádok lietadiel a zároveň rozmiestnením svetidiel nesmie dôjsť k mylnej informácii pre pilotov. V riešenom území je zakázané používať silné svetelné zdroje a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery), takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky.
  - Informácia: V riešenom území je vylúčené vykonávanie činností a zriaďovanie prevádzok, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva v okolí letiska (vonkajšie ornitologické ochranné pásmo Letiska Košice) a realizovať vedenia a prekládky elektrického prúdu VN a VVN inak ako podzemným káblom (ochranné pásmo s obmedzením stavieb nadzemných vedení elektrického prúdu VN a VVN Letiska Košice). Na základe predložených podkladov, rozsahu a charakteru stavby nie je predpoklad narušenia daných ochranných pásiem, preto sa neurčujú ako podmienky pre stavbu. Dopravný úrad dáva súčasne do pozornosti, že riešené územie sa nachádza vo vzletovom a približovacom priestore Letiska Košice s vysokým hlukovým zaťažením z leteckej prevádzky, ktoré sa bude s rozvojom letiska zvyšovať. Pri technickom riešení stavby je nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky a riešiť ju tak, aby boli zaistené stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií.
12. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácii stavby rešpektovať upozornenia uvedené v záväznom stanovisku, ktoré bolo vydané Regionálnym úradom verejného zdravotníctva so sídlom pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/3306/7437/2024 zo dňa 10.04.2024, a to
- Zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zák. č. 355/2007 Z.z. ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.
  - Vykonať v súlade s ust. § 132 ods. 1 zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň  $300 \text{ Bq}\cdot\text{m}^{-3}$  za kalendárny rok.
  - Predložiť protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytovými a nebytovými priestormi v zmysle STN 730532 Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
  - V miestnosti čakáreň a prípravovňa zabezpečiť 5-násobnú výmenu vzduchu za hodinu.
13. Navrhovateľ (následne stavebník) je povinný rešpektovať všetky podmienky pre ktoré bol vydaný písomný súhlas vlastníkom predmetných vyššieuvedených pozemkov s umiestnením predmetnej stavby, ako aj všetky podmienky na základe ktorých boli vydané písomné súhlasy vlastníkov jednotlivých inžinierskych sietí (príslušnými správcami týchto inžinierskych sietí - dotknutými orgánmi) k navrhovaným prekládkam existujúcich sietí.
14. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie predložiť dotknutým orgánom a správcom inžinierskych sietí na vyjadrenie - odsúhlasenie primerane k povahe predmetnej stavby ešte pred stavebným konaním (to neplatí v prípade, že v územnom konaní bolo vyjadrenie vydané už aj k stavebnému povoleniu a nedošlo k zmenám v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie). V rámci spracovania ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie rešpektovať podmienky - pripomienky uvedené v jednotlivých vyjadreniach vydaných dotknutými orgánmi a dotknutými príslušnými správcami inžinierskych sietí.

K vyššie uvedenému tunajší stavebný úrad uvádza, že upozorňuje navrhovateľa na rešpektovanie podmienok uvedených vo vyjadreniach – stanoviskách vydaných už v územnom konaní, a to vydaných predovšetkým Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako aj dotknutými príslušnými správcami inžinierskych sietí, nakoľko tieto požiadavky - podmienky sa týkajú samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania a preto budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v následnom stavebnom konaní.

15. 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.
16. Pri spracovaní projektovej dokumentácie zohľadniť pripomienky dotknutých orgánov a organizácií.
17. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku č. 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.
18. Navrhovateľ (následne stavebník) je povinný k žiadosti o stavebné povolenie predložiť všetky náležitosti podľa § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. (Tunajší úrad uvádza, že navrhovateľ - následne stavebník je povinný k žiadosti o stavebné povolenie v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona preukázať, že je vlastníkom pozemkov dotknutých predmetnou stavbou, alebo že má k dotknutým pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na nich požadovanú stavbu, pričom k vyššie uvedenému tunajší úrad zároveň uvádza, že to neplatí, ak navrhovateľ tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.)

#### Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníčka konania: Mgr. Jana Nováková, bytom Turgenevova 11, Košice vzniesla námietku k navrhovanému umiestneniu predmetnej stavby, ktorej tunajší stavebný úrad nevyhovel, nakoľko bola v konaní vyhodnotená ako neopodstatnená. Ostatní účastníci konania nevzniesli námietky ani zásadné pripomienky k navrhovanému umiestneniu predmetnej stavby.

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.

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

### **Odôvodnenie**

Navrhovateľ: PB Development s r. o., so sídlom Mlynská 27, 040 01 Košice (IČO: 43 880 215) podal dňa 14.03.2024 na tunajšom úrade mesta Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: „Bytový dom s polyfunkciou, Turgenevova - Kalinčiakova ul., Košice – Juh“

(pozostávajúcej z nasledovných stavebných objektov (SO): SO 01 – Bytový dom, SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy, SO 03 – Areálová kanalizácia dažďová + vsakovacia jama, SO 04 – Kanalizačná prípojka splašková, SO 05 – Vodovodná prípojka, SO 06 – Modernizácia teplovodnej prípojky, SO 07 – NN distribučné vedenie + EOZ (odberné elektrické zariadenie), SO 08 – Terénne a sadové úpravy, SO 09 – Preložka verejného vodovodu, SO 10 – Preložka vedenia ST (Slovak Telekom), SO 11 – Preložka vedenia UPC (UPC BROADBAND SLOVAKIA)) na pozemkoch KN - C parcelné čísla 733/136, 733/137, 733/26, 733/130, 733/131, 733/133, 733/134, 733/135, 733/138 a 733/148 v katastrálnom území Južné Mesto - na ulici Kalinčiakova v Mestskej časti Košice – Juh tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí súčasť dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 12.04.2024 zaplatený vo výške 800 eur podľa pol. 59 písm. a/2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších právnych predpisov.

Tunajší stavebný úrad taktiež uvádza, že navrhovateľ následne (po podaní návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby) predmetný návrh dopĺňoval o chýbajúce doklady požadovaným spôsobom.

Podľa Výpisu z Listu vlastníctva č. 11650 sú pozemky KN - C parcelné čísla 733/26, 733/130, 733/131, 733/133, 733/134, 733/135, 733/138 a 733/148 v katastrálnom území Južné Mesto vo vlastníctve: Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice.

Navrhovateľ v konaní predložil písomný súhlas vydaný vlastníkom predmetných vyššieuvedených pozemkov s umiestnením predmetnej stavby na týchto pozemkoch pod č. MK/A/2024/13302, pričom navrhovateľ v konaní taktiež predložil písomné súhlasy s navrhovanými prekládkami existujúcich sietí, ktoré boli vydané vlastníkami jednotlivých inžinierskych sietí (príslušnými správcami týchto inžinierskych sietí - dotknutými orgánmi).

Podľa Výpisu z Listu vlastníctva č. 11651 sú pozemky KN - C parcelné čísla 733/136 a 733/137 v katastrálnom území Južné Mesto vrátane stavby - nebytová budova so súpisným číslom 1708 na pozemku KN-C parcelné číslo 733/136 v katastrálnom území Južné Mesto - na ulici Kalinčiakova v Košiciach vo vlastníctve navrhovateľa: PB Development s r. o., so sídlom Mlynská 27, 040 01 Košice (IČO: 43 880 215).

Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby s názvom „Asanácia objektu pre obchod a služby“ (druh stavby podľa LV: Iná - nebytová budova) so súpisným číslom 1708 na pozemku KN-C parcelné číslo 733/136 v katastrálnom území Južné Mesto - na ulici Kalinčiakova v Mestskej časti Košice – Juh (hlavná stavba), vrátane jej neoddeliteľných súčastí nachádzajúcich sa na pozemku KN-C parcelné číslo 733/137 v katastrálnom území Južné Mesto, ako aj na pozemkoch KN-C parcelné čísla 733/133 a 733/134 v katastrálnom území Južné Mesto (dve pešie oceľové lávky od ulice Turgenevova a jedno bočné dvojramenné oceľové schodisko zo severnej strany), bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice - Juh, pod č. MK/A/2023/11859-05/IV/TOM zo dňa 26.06.2023 (právoplatné dňa 18.07.2023).

Mesto Košice ako vecne (a miestne) príslušný orgán podľa zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov vo veci vydania osvedčenia na výstavbu sústavy tepelných zariadení alebo jej časti pre predmetný investičný zámer „Bytový dom s polyfunkciou, Turgenevova - Kalinčiakova ul., Košice – Juh“ vydalo rozhodnutie pod č. MK/A/2023/14443 zo dňa 30.05.2023.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, v zmysle § 36 stavebného zákona oznámil dňa

05.08.2024 začatie územného konania verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli stavebného úradu formou zverejnenia na internetovej stránke Mesta Košice ([www.kosice.sk](http://www.kosice.sk)) a zároveň všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a organizáciám a dňa 16.09.2024 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 19.08.2024 a zvesená dňa 03.09.2024 (informatívne aj na mestskej časti Košice – Juh).

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, 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.

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.

Tunajší stavebný úrad k písomnej námietke účastníka konania: Mgr. Jana Nováková, bytom Turgenevova 11, Košice (vlastník bytu č. 1 na prízemí bytového domu so súpisným číslom 1709 na pozemkoch KN-C parcelné čísla 733/128 a 733/129 v katastrálnom území Južné Mesto - susednej stavby) uvedenej v liste „Pripomienka k Územnému plánu mesta Ke“ zo dňa 31.08.2024 doručenej na tunajší stavebný úrad dňa 02.09.2024 uvádza nasledovne:

Námietka: „Nesúhlasíme s výstavbou polyfunkčného viacpodlažného domu, ktorý by bol v blízkom kontakte s existujúcou zástavbou. V prípade realizácie požadujeme zachovať predajňu potravín v pôvodnom objekte, ktorá bola realizovaná už od výstavby sídliska.“

Vyhodnotenie vyššieuvedenej námietky a požiadavky tunajším stavebným úradom:

Po preskúmaní predložených dokladov, prerokovaní návrhu v rámci územného konania a vyššieuvedených výsledkov územného konania tunajší stavebný úrad konštatoval, že navrhovateľ v konaní predložil návrh na umiestnenie predmetnej stavby, ktorý je plne v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, stavebným zákonom a jeho vykonávajúcimi vyhláškami, pričom dotknuté orgány vydali kladné stanoviská k umiestneniu predmetnej stavby podľa predloženej a tunajším úradom overenej dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej oprávnenou osobou, ktorej súčasťou je taktiež svetlotechnické posúdenie. Stavebný úrad v konaní skonštatoval, že vzájomné odstupy stavieb v tomto prípade spĺňajú predovšetkým požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, požiarnej bezpečnosti, ako aj požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy navrhovanej stavby budú taktiež umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Tunajší úrad uvádza, že podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje. Účastník konania (navrhovateľ) svoje práva a záujmy obhajoval vo svojom podaní, ako aj počas samotného územného konania. Tunajší úrad zistil presne a úplne skutočný stav veci z predložených podkladov potrebných pre rozhodnutie, pričom zároveň vykonal ústne pojednávanie spolu s miestnym zisťovaním a teda účastníci konania sa mali možnosť v konaní k danému stavu dostatočne vyjadriť. Tunajší úrad taktiež uvádza, že nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Tunajší úrad má za to, že dostatočne súčinil – spolupracoval s navrhovateľom a účastníkmi konania a dal im možnosť predložiť potrebné doklady, vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a uplatňovať svoje návrhy.

V súlade s vyššie uvedeným tunajší stavebný úrad uvádza, že v konaní neboli zistené dôvody, ktoré bránia vydaniu rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby a preto vyhodnotil horeuvedenú námietku uplatnenú v územnom konaní ako irelevantnú.

Na ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s predloženou dokumentáciou pre územné rozhodnutie predmetnej 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.

Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia, pričom jeho funkčné využitie je definované ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby (stav). Navrhované umiestnenie predmetnej stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - platným územným plánom hospodársko - sídelnej aglomerácie Košice: ÚPN HSA Košice.

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona konanie začaté na stavebnom úrade pred 01.04.2024, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31.03.2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31.03.2024.

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.

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladil a zakomponoval 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 veci.

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. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby.

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

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](http://www.kosice.sk) po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



## 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 č. 4, 040 79 Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

\_\_\_\_\_  
Ing. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

### Doručí sa

1. PB Development s r. o., Mlynská 27, 040 01 Košice  
+ odsúhlasený návrh umiestnenia stavby
2. PANAGRAF B. D. s.r.o., Čermeľská cesta 3, 040 01 Košice
3. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., závod Košice, Komenského 50, 042 48 Košice
4. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
5. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
6. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice
7. Účastníci konania t.j. právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (§ 34 ods. 2 stavebného zákona) – verejnou vyhláškou.

### Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, odd. právne a majetkové, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Mesto Košice, odd. strategického rozvoja, referát výstavby, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Mesto Košice, odd. dopravy a životného prostredia, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
5. Mesto Košice, odd. dopravy a životného prostredia, referát dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
6. Mesto Košice, odd. dopravy a životného prostredia, referát špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
7. Mesto Košice, referát energií, Tr. SNP 48/A, Košice

8. Mesto Košice, referát parkovania a údržby ciest, Tr. SNP 48/A, Košice
9. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská č. 1, Košice
11. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Košiciach, Požiarnická č. 4, Košice
12. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, 041 26 Košice
13. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - orgán štátnej vodnej správy, Komenského č. 52, 041 26 Košice
14. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, 041 26 Košice
15. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 041 26 Košice
16. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
17. Krajské riaditeľstvo PZ v Košiciach, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
18. Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť, Bardejovská 6, 043 29 Košice
19. Správa mestskej zelene v Košiciach, Rastislavova 79, Košice
20. Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice
21. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, SAMaV Košice, Komenského 39/A, Košice
22. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská č. 31, 042 91 Košice
23. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
24. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského č. 7, Košice
25. MH Teplársky holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava

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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.