

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP č.48/A, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov,

po preskúmaní žiadosti spoločnosti proARP, s.r.o., so sídlom Floriánska č.17, Košice zastupujúc v konaní na základe plnej moci spoločnosť MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice podanej dňa 19.02.2019, oznámení začiatku stavebného konania v súlade s ust. § 61 ods.1 stavebného zákona a prerokovaní žiadosti o stavebné povolenie v konaní vedenom v súlade s ust. § 62 stavebného zákona so známymi účastníkmi konania a dotknutými orgánmi,

podľa ust. § 66 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. § 10 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e

stavbu s názvom : **„Polyfunkčný súbor Popradská“- 1. ETAPA**

v rozsahu stavebných objektov :

- SO 101 BD/A1
- SO 102 BD/A2
- SO 103 BD/A3
- SO 104 BD/B
- SO 105 BD/C
- SO 106 Objekt podzemnej garáže/G
- SO 201 Príprava územia
- SO 203 Konečné terénne a sadové úpravy
- SO 204 Drobná architektúra
- SO 331 Prípojka VN
- SO 332 Kiosková trafostanica
- SO 333 Preložka stĺpov VO
- SO 431 Areálové NN rozvody
- SO 432 Verejné osvetlenie /VO
- SO 433 Areálové osvetlenie /AO
- SO 450 Areálové rozvody horúcovodu
- SO 460 Areálové rozvody plynu
- SO 530 Preložka NN rozvodov

na pozemkoch parc. KN-C č. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 218/1, 220/1, 3921/1, 4306/3, 4304/2, 4308 a 4304/8, kat. územie Terasa, v Košiciach, na ulici Popradskej, v MČ Košice – Západ

stavebníkovi : **MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice** (IČO : 36 207 039)
zastúpenému v konaní spoločnosťou
proARP, s.r.o., so sídlom Floriánska č.17, Košice.

Popis stavby :

Predložená žiadosť spolu s projektom pre stavebné povolenie rieši výstavbu 1. etapy polyfunkčného súboru – bytových domov s objektom podzemných garáží v bývalom areáli Športového gymnázia na Popradskej ulici. Polyfunkčný komplex bude slúžiť k obytným účelom a pre občiansku vybavenosť, akou je administratíva, obchody a služby a podobné komerčné účely. Objemovo je súbor prvej etapy rozčlenený na 6 samostatných objektov. Z južnej strany areálu budú umiestnené viacpodlažné bytové domy vrátane parkovacích plôch. Západná strana areálu je ukončená viacpodlažným bytovým domom s parkovacími plochami v 2 podlažiach. V rámci súboru je navrhovaných 265 bytov a 373 parkovacích miest (spolu interiérov a exteriérov). Súčasťou navrhovanej zástavby je aj vybudovanie siete areálových komunikácií a príslušnej infraštruktúry podľa objektovej skladby stavby.

SO 101 BD/A1 – bodový bytový dom A1 bude mať 6 nadzemných podlaží (posledné podlažie ustupujúce). Prvé nadzemné podlažie bude slúžiť pre statickú dopravu a ako nástupné priestory objektu. Ostatné nadzemné podlažia budú plniť funkciu obytnú.

Celkový počet bytov v bytovom dome	22
1 izbové byty	4
2 izbové byty	4
3 izbové byty	12
4 izbové byty	1
5 izbové byty	1
Celková obytná plocha bytov	954,91 m ²
Celková obytná plocha 1 izbových bytov	77,52 m ²
Celková obytná plocha 2 izbových bytov	136,88 m ²
Celková obytná plocha 3 izbových bytov	530,84 m ²
Celková obytná plocha 4 izbových bytov	94,07 m ²
Celková obytná plocha 5 izbových bytov	115,60 m ²
Celková podlahová (úžitková) plocha bytov	1495,29 m ²
Počet parkovacích miest pod objektom	21

SO 102 BD/A2 – bodový bytový dom A2 bude mať 7 nadzemných podlaží (posledné podlažie ustupujúce). Prvé nadzemné podlažie (polozapustené) bude slúžiť pre statickú dopravu a ako nástupné priestory objektu. Ostatné nadzemné podlažia budú plniť funkciu obytnú.

Celkový počet bytov v bytovom dome	32
2 izbové byty	20
3 izbové byty	10
5 izbové byty	2
Celková obytná plocha bytov	1295,15 m ²
Celková obytná plocha 2 izbových bytov	647,85 m ²
Celková obytná plocha 3 izbových bytov	449,45 m ²
Celková obytná plocha 5 izbových bytov	197,85 m ²
Celková podlahová (úžitková) plocha bytov	2146,47 m ²
Počet parkovacích miest pod objektom	17

SO 103 BD/A3 – bodový bytový dom A3 bude mať 7 nadzemných podlaží (posledné podlažie

ustupujúce). Prvé nadzemné podlažie (polozapustené) bude slúžiť pre statickú dopravu a ako nástupné priestory objektu. Ostatné nadzemné podlažia budú plniť funkciu obytnú.

Celkový počet bytov v bytovom dome	32
2 izbové byty	20
3 izbové byty	10
5 izbové byty	2
Celková obytná plocha bytov	1295,15 m ²
Celková obytná plocha 2 izbových bytov	647,85 m ²
Celková obytná plocha 3 izbových bytov	449,45 m ²
Celková obytná plocha 5 izbových bytov	197,85 m ²
Celková podlahová (úžitková) plocha bytov	2146,47 m ²
Počet parkovacích miest pod objektom	15

SO 104 BD/B – bytový dom B s doplnkovou občianskou vybavenosťou bude mať 9 podlaží, z toho 2 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží (posledné podlažie ustupujúce). Dom je navrhnutý s troma samostatnými bytovými sekciami so samostatnými vstupmi. V podzemných podlažiach je navrhované parkovanie v hromadnej garáži a skladové priestory bytov s priestormi zázemia a technického vybavenia objektu. V rámci prvého nadzemného podlažia (v parteri) sú navrhované nebytové priestory občianskej vybavenosti. Ostatné nadzemné podlažia budú plniť funkciu obytnú.

Celkový počet bytov v bytovom dome	101
1 izbové byty	15
2 izbové byty	60
3 izbové byty	20
4 izbové byty	4
5 izbové byty	2
Celková obytná plocha bytov	3721,30 m ²
Celková obytná plocha 1 izbových bytov	242,10 m ²
Celková obytná plocha 2 izbových bytov	1994,30 m ²
Celková obytná plocha 3 izbových bytov	955,60 m ²
Celková obytná plocha 4 izbových bytov	328,82 m ²
Celková obytná plocha 5 izbových bytov	200,48 m ²
Celková podlahová (úžitková) plocha bytov	5900,69 m ²
Počet parkovacích miest pod objektom	102
Celková podlahová (úžitková) plocha občianskej vybavenosti	829,67 m ²

SO 105 BD/C – bytový dom C bude mať 2 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží (posledné podlažie ustupujúce). V podzemných podlažiach je navrhované parkovanie v hromadnej garáži a skladové priestory bytov s priestormi zázemia a technického vybavenia objektu. Nadzemné podlažia bytového domu budú plniť funkciu obytnú. Byty na prvom nadzemnom podlaží sú orientované na západ – s napojením na predzáhradky a na východ – využívajúc strešnú terasu (časti vysunutého 1.PP hromadnej garáže)

Celkový počet bytov v bytovom dome	78
1 izbové byty	6
2 izbové byty	25
3 izbové byty	40
4 izbové byty	4
5 izbové byty	3
Celková obytná plocha bytov	3242,86 m ²
Celková obytná plocha 1 izbových bytov	110,22 m ²
Celková obytná plocha 2 izbových bytov	831,84 m ²

Celková obytná plocha 3 izbových bytov	1529,54 m ²
Celková obytná plocha 4 izbových bytov	245,22 m ²
Celková obytná plocha 5 izbových bytov	220,22 m ²
Celková podlahová (úžitková) plocha bytov	5309,83 m ²
Počet parkovacích miest pod objektom	69

SO 106 Objekt podzemnej garáže/G – podzemná garáž bude zrealizovaná medzi bytovými domami A2-A3 ako jednopodlažný polozapustený s plochami statickej dopravy pre rezidentov obytného súboru. Bude prestrešený zelenou strechou, vytvárajúcou poloverejný oddychový priestor. Vjazd do garáže je riešený ako centrálny – pre rezidentov v rámci domov A2,A3 a do priestoru domu B. Je umiestnený medzi bytové domy A2-A3, priamo z obslužnej komunikácie na južnej strane areálu, bez potreby vyrovnávacej rampy.

Celková podlahová (úžitková) plocha garáží	1145,57 m ²
Počet parkovacích miest v objekte	36

Majetkovoprávne vzťahy :

Pozemky parc. KN-C č. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. územie Terasa sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 15708, kat. územie Terasa vo vlastníctve navrhovateľa – spoločnosti MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice, IČO : 36 207 039.

Pozemky parc. KN-C č. 218/1, 220/1, 3921/1, 4306/3, 4304/2, 4308 a 4304/8, kat. územie Terasa sú podľa výpisov z listov vlastníctva č. 12576 a 15038, kat. územie Terasa evidované na vlastníka - Mesto Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (IČO 00691135).

Ako iné právo k pozemkom v zmysle ust. § 139a stavebného zákona na ktorých bude navrhovaná časť stavby umiestnená a realizovaná (inžinierske stavby) boli doložené :

- nájomná zmluva č.2016001566 uzatvorená dňa 18.5.2018 medzi Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (ako prenajímateľom) a stavebníkom MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice (ako nájomcom),
- zmluva č. 2018001191 o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv uzatvorená dňa 8.6.2018 medzi Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (ako budúcim povinným) a stavebníkom MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice (ako budúcim oprávneným).

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu podľa projektovej dokumentácie stavby vypracovanej oprávnenou osobou, ktorá bola overená v stavebnom konaní a ktorá tvorí nedeliteľnú prílohu tohto stavebného povolenia.

Pre uskutočnenie stavby sa v zmysle ust. § 66 ods.2 a 3 stavebného zákona určujú tieto podmienky :

1. Stavba s názvom : **„Polyfunkčný súbor Popradská“ - 1. ETAPA** s horeuvedenou objektovou skladbou bude zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní vypracovanej oprávneným projektantom – Ing. arch. Jánom Ruňaninom (reg. č. 1378AA), autorizovaným architektom, proARP, s.r.o., Floriánska 17,Košice. Schválená projektová dokumentácia predmetnej stavby je nedeliteľnou súčasťou tohto stavebného povolenia.
2. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia tunajšieho stavebného úradu.
3. Stavebník zabezpečí v súlade s ustanovením § 75 ods. 1 stavebného zákona vytýčenie stavby oprávneným geodetom v súlade s overenou projektovou dokumentáciou stavby.
4. Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách jednotlivých objektov (komíny, vzduchotechnika, antény a pod.), ostatných objektov

a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, nesmie prekročiť výšku 35,0 m od úrovne pôvodného terénu, t.j. nadmorskú výšku v rozmedzí cca 295,50 – 301,50 m n.m. Bpv v závislosti od polohy.

5. Najvyšší bod stavebných mechanizmov (vrátane mobilného žeriava použitého na montáž a demontáž vežového žeriava) použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 45,0 m od úrovne pôvodného terénu, t. j. nadmorskú výšku v rozmedzí cca 305,50 – 311,50 m n.m. Bpv v závislosti od polohy.
6. Stavebné mechanizmy s výškou nad 35,0 m od úrovne pôvodného terénu budú umiestnené na stavenisku maximálne 3 roky od začatia výstavby.
7. Pred začatím zemných prác požiada stavebník správcov podzemných vedení v dotknutom území o vytýčenie ich polohy.
8. Stavebník preukázateľne oboznámi pracovníkov, ktorí budú vykonávať prípadné zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou podzemného vedenia. Stavebník upozorní pracovníkov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hľbiace stroje).
9. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
10. Stavebník zabezpečí dostatočnú ochranu zdravia pracovníkov vykonávajúcich stavebné práce a pracovníkov zdržiavajúcich sa pri výkone profesie v okolí.
11. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať ust. §§ 48-53 stavebného zákona upravujúce všeobecne technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
12. Ak počas realizácie zemných prác budú odkryté archeologické nálezy, je stavebník povinný postupovať v zmysle ust. § 127 stavebného zákona, nález ihneď ohlásiť a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom na ochranu pamiatkového fondu alebo Archeologickým ústavom SAV.
13. Zhotoviteľ stavby je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavby nedochádzalo k spôsobovaniu škôd na cudzích pozemkoch a nehnuteľnostiach.
14. Skladovanie stavebného materiálu na cudzích pozemkoch a komunikáciách sa zakazuje.
15. Dbať nato, aby vplyvom stavebných prác neboli znečisťované komunikácie v okolí stavby. V prípade ich znečistenia, zabezpečiť ich okamžité očistenie.
16. V rámci stavebných prác je dodávateľ stavebných prác povinný minimalizovať prašnosť a hluk na stavbe vznikajúci vplyvom realizácie stavebných prác.
17. Stavba bude realizovaná dodávateľským spôsobom.
18. V súlade s ust. § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona stavebník oznámi tunajšiemu úradu do 15 dní po ukončení výberového konania zhotoviteľa stavby a predloží živnostenský list resp. výpis z obchodného registra, ktorým preukáže, že zhotoviteľ je oprávnený pre uskutočnenie stavby.
19. Stavba s predpokladaným rozpočtovým nákladom 8,250 mil. Eur bude ukončená v lehote 24 mesiacov (od začatia stavebných prác).
20. Začiatok stavebných prác je povinný stavebník v súlade s ust. § 66 ods. 2 písm. h/ stavebného zákona písomne ohlásiť tunajšiemu stavebnému úradu do 7 dní po ich začatí.

21. Počas realizácie prác na stavbe bude vedený stavebný denník s obsahom zápisov o stavebných, technických a technologických postupoch, vykonávaných kontrolných skúškach a pod.
22. Na uskutočnenie stavby je možné použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch vhodný na použitie v stavbe.
23. Stavebník predloží ku kolaudačnému konaniu stavby doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov použitých na stavbe.
24. Stavebník je povinný v priebehu realizácie stavby dodržať nasledujúce podmienky :
- zakazuje sa podľa ust. § 13 písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o odpadoch), uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zhodnotiť alebo zneškodniť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom,
 - držiteľ odpadu je povinný podľa ust. § 14 ods. 1 písm. e/ zákona o odpadoch odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona a dodržiavať ustanovenia § 77 zákona o odpadoch,
 - stavebný odpad využiteľný ako zdroj druhotných surovín odovzdať výkupcom alebo spracovateľom týchto odpadov,
 - iný recyklovateľný stavebný odpad neznečistený škodlivinami odovzdať na recykláciu,
 - nerecyklovateľný a nevyužitý stavebný odpad ukladať na riadenú skládku stavebných odpadov,
 - stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle ust. § 99 ods.1 písm. "b" bod 5 zákona o odpadoch.
25. Počas realizácie stavby je stavebník povinný najmä v rámci opatrení na ochranu zdravia v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov :
- vykonať opatrenia proti prenikaniu radónu z podlažia v súlade s ust. § 47 ods.6 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ustanovení vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z. z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia,
 - účinnosť vykonaných opatrení proti prenikaniu radónu z podlažia bude zdokladované v súlade s ust. 5 ods. 5 vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z. z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia, v návrhu na kolaudáciu stavby,
 - dodržať protihlukové opatrenia na ochranu vnútorného prostredia bytov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia a k návrhu na kolaudáciu stavby vypracovať a doložiť výsledky objektivizácie a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí bytov v dennom, večernom a nočnom čase; vykonaného odborne spôsobilou osobou v jednom byte na každom podlaží objektov A1, A1', A3 a B, orientovaných smerom ku komunikácii (Popradskej ulice).
26. Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného zariadenia „SO 101, 102, 103, 104, 105 časť : Vykurovanie – expanzomaty, SO 101, 102, 103, 104, 105 časť Výtahy, SO 104 časť : VZT, SO 331 Prípojka VN, 332 Kiosková trafostanica, SO 460 Areálové rozvody plynu“ je potrebné zabezpečiť odborné stanovisko v zmysle ust. § 5 vyhlášky MPSVR SR č.508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a ust. § 14 ods.1 písm. d) zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou.

27. Pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení „SO 101, 102, 103, 104, 105 časť : Vykurovanie – expanzomaty, SO 331 Prípojka VN, 332 Kiosková trafostanica, SO 460 Areálové rozvody plynu“ vykonať úradnú skúšku podľa ust. § 12 vyhlášky MPSVR SR č.508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a ust. § 14 ods.1 písm. b) zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou.
28. Technické zariadenie - výťahy je určeným výrobkom podľa Nariadenia vlády SR č.235/2015 Z. z. Pri uvedení na trh a do prevádzky je potrebné splniť požiadavky predmetného predpisu a vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z. z.
29. Podľa ust. § 4 Nariadenia vlády SR č.392/2006 Z. z., na výrobkoch, ktorých zhoda bola posúdená podľa zákona č.56/2018 Z. z., ale ktorých bezpečnosť závisí od podmienok ich inštalácie (montáže) na mieste používania, je potrebné po ich nainštalovaní na mieste a pred ich uvedením do prevádzky (pred ich prvým použitím) vykonať kontrolu ich správnej inštalácie a fungovania oprávnenou právnickou osobou.
30. Novonavrhované verejné osvetlenie je možné po jeho zrealizovaní napojiť na jestvujúce rozvody verejného osvetlenia až po písomnom súhlase vlastníka jestvujúceho verejného osvetlenia – Mesta Košice.
31. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
32. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník podľa ust. § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
33. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu jednaniu budú doložené všetky náležitosti podľa ust. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníka stavebného konania :

1. Námietkam a pripomienkam Združenia domových samospráv, Námestie SNP č.13/B, Bratislava ako účastníka stavebného konania, ktoré boli v konaní uplatnené v rozsahu ako v zisťovacom konaní podľa zákona č.24/2006 Z. z., týkajúce sa projektu preventívnych a kompenzačných environmentálnych opatrení v súvislosti s predmetnou stavbou, návrhu sadových úprav, splnenia všeobecných požiadaviek na projektovanie stavieb, adekvátneho preukázania splnenia povinnosti zákona o odpadoch vrátane zabezpečenia separovaného zberu odpadov – *bolo vyhovené* vo vypracovanej predloženej projektovej dokumentácii stavby, resp. uvedením v podmienkach tohto stavebného povolenia (podmienky zabezpečujúce ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania).
2. Námietkam a pripomienkam Združenia domových samospráv, Námestie SNP č.13/B, Bratislava ako účastníka stavebného konania, ktoré boli v konaní uplatnené v rozsahu ako v zisťovacom konaní podľa zákona č.24/2006 Z. z., týkajúce sa potvrdenia o splnení podmienky dostatočnosti dopravnej kapacitnosti, budovaní dopravnej kapacitnej cestnej infraštruktúry, predloženia vodoprávneho povolenia na vodné stavby, preukázania splnenia záujmov ochrany vôd, preukázania dodržiavania zákonom chránených záujmov nezhoršovania odtokových pomerov a hydraulického výpočtu prietokových množstiev ORL, dažďovej kanalizácie a ostatných vodných stavieb, boli preskúmané v rámci územného konania a v samostatných konaniach špeciálnych stavebných úradov – *námietky a pripomienky sa zametajú.*

Stavebné práce je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Odôvodnenie

Spoločnosť proARP, s.r.o., so sídlom Floriánska č.17, Košice zastupujú v konaní na základe plnej moci spoločnosť MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice podala dňa 19.2.2019 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu s názvom : „*Polyfunkčný súbor Popradská*“ - 1. ETAPA, pre časť stavby v rozsahu stavebných objektov uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, na pozemkoch parc. KN-C č. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 218/1, 220/1, 3921/1, 4306/3, 4304/2, 4308 a 4304/8, kat. územie Terasa, v Košiciach, na ul. Popradskej, v MČ Košice – Západ. Územné rozhodnutie pre umiestnenie predmetnej stavby ako celku bolo vydané tunajším stavebným úradom dňa 7.5.2017 pod č.MK/A/2017/07133-10/II/VIR. Predložená žiadosť spolu s projektom pre stavebné povolenie rieši výstavbu 1. etapy polyfunkčného súboru – bytových domov s objektom podzemných garáží v bývalom areáli Športového gymnázia na Popradskej ulici. Polyfunkčný komplex bude slúžiť k obytným účelom a pre občiansku vybavenosť, akou je administratíva, obchody a služby a podobné komerčné účely. Objemovo je súbor prvej etapy rozčlenený na 6 samostatných objektov. Z južnej strany areálu budú umiestnené viacpodlažné bytové domy vrátane parkovacích plôch. Západná strana areálu je ukončená viacpodlažným bytovým domom s parkovacími plochami v 2 podlažiach. V rámci súboru je navrhovaných 265 bytov a 373 parkovacích miest (spolu interiér a exteriér). Súčasťou navrhovanej zástavby je aj vybudovanie siete areálových komunikácií a príslušnej infraštruktúry.

Pozemky parc. KN-C č. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 a 120, kat. územie Terasa sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 15708, kat. územie Terasa vo vlastníctve navrhovateľa – spoločnosti MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice, IČO : 36 207 039. Pozemky parc. KN-C č. 218/1, 220/1, 3921/1, 4306/3, 4304/2, 4308 a 4304/8, kat. územie Terasa sú podľa výpisov z listov vlastníctva č. 12576 a 15038, kat. územie Terasa evidované na vlastníka - Mesto Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (IČO 00691135). Ako iné právo k pozemkom v zmysle ust. § 139a stavebného zákona na ktorých bude navrhovaná časť stavby umiestnená a realizovaná (inžinierske stavby) boli doložené - nájomná zmluva č.2016001566 uzatvorená dňa 18.5.2018 medzi Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (ako prenajímateľom) a stavebníkom MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice (ako nájomcom) a zmluva č. 2018001191 o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv uzatvorená dňa 8.6.2018 medzi Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (ako budúcim povinným) a stavebníkom MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, Košice (ako budúcim oprávneným).

Preskúmaním predloženej žiadosti a samotnej projektovej dokumentácie, po doplnení žiadosti a uhradení správneho poplatku, tunajší stavebný úrad zistil, že žiadosť s jej prílohami je dostatočným podkladom pre začatie konania v danej veci. Na základe predloženej žiadosti a dokladov stavebný úrad listom č.MK/A/2019/09647-04/II/VIR zo dňa 9. mája 2019 oznámil začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadil na prejednanie žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Keďže sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania tunajší stavebný úrad oznámil začatie konania v súlade s ust. § 61 ods.4 stavebného zákona formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na verejne prístupnom mieste (úradnej tabuli) tunajšieho stavebného úradu - Mesta Košice, pracoviska Košice – Západ, Tr. SNP 48/A a na internetovej stránke tunajšieho úradu www.kosice.sk. Súčasne v oznámení o začatí stavebného konania tunajší stavebný úrad požiadal dotknutý orgán podľa ust. § 140 stavebného zákona – Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského č.52, Košice ako príslušný orgán podľa § 56 písm. “b” zákona č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ktorý vydal dňa 7.9.2016

rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3-2016/033620 v ktorom rozhodol, že predmetná činnosť nebude posudzovaná podľa zákona NR SR č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení) o zaslanie písomného záväzného stanoviska podľa ust. § 140b stavebného zákona k stavebnému konaniu navrhovanej stavby.

V predložených stanoviskách a vyjadreniach účastníkov konania a dotknutých orgánov do termínu ústneho pojednávania neboli vznesené voči navrhovanému umiestneniu stavby žiadne námietky a pripomienky, okrem pripomienok Združenia domových samospráv, Námestie SNP č.13, Bratislava, ako účastníka stavebného konania podľa ust. § 59 ods.1 písm. „c“ stavebného zákona ako dotknutej verejnosti (ust. § 24 ods.2 zákona č.24/2006 Z. z.). Vo vyjadrení doručenom elektronickou poštou (doručené do elektronickej schránky, potvrdené elektronickým podpisom dňa 20.5.2019) uplatnil účastník konania podmienky k stavebnému povoleniu. Jedná sa o podmienky podľa písomného vyjadrenia uplatnené už v zisťovacom konaní podľa zákona č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Námietkam a pripomienkam (podmienkam) Združenia domových samospráv, Námestie SNP č.13/B, Bratislava týkajúce sa projektu preventívnych a kompenzačných environmentálnych opatrení v súvislosti s predmetnou stavbou, návrhu sadových úprav, splnenia všeobecných požiadaviek na projektovanie stavieb, adekvátneho preukázania splnenia povinnosti zákona o odpadoch vrátane zabezpečenia separovaného zberu odpadov bolo vyhovené vo vypracovanej predloženej projektovej dokumentácii stavby, resp. uvedením v podmienkach tohto stavebného povolenia (podmienky zabezpečujúce ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania). K uvedenému je potrebné uviesť nasledovné : Projektová dokumentácia stavby obsahuje stavebné objekty SO 203 Konečné terénne a sadové úpravy a SO 204 Drobná architektúra ktoré v potrebnom rozsahu riešia parkové úpravy. Požiadavka splnenia všeobecných požiadaviek na projektovanie stavieb podľa § 47 písm. „e“ a „j“ stavebného zákona na dosiahnutie nákladovej efektívnosti vzhľadom na klimatické podmienky, umiestnenie stavby a spôsob jej užívania a aby dispozičné a prevádzkové riešenie stavby čo najviac zohľadňovalo klimatické podmienky miesta stavby a možnosti pozemku, bolo preukázané v projektovom energetickom hodnotení stavby, ktoré je súčasťou projektovej dokumentácie stavby. Požiadavke adekvátneho preukázania splnenia povinnosti zákona o odpadoch vrátane zabezpečenia separovaného zberu odpadov bolo vyhovené už v spracovanej projektovej dokumentácii stavby a v podmienkach tohto stavebného povolenia (podmienka č.24). Samotné riešenie a zabezpečenie zberu separovaného odpadu nespadá do kompetencie stavebného úradu. V podmienkach tohto stavebného povolenia bol stavebník zaviazaný na ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania.

Námietkam a pripomienkam (podmienkam) Združenia domových samospráv, Námestie SNP č.13/B, Bratislava ako účastníka stavebného konania, ktoré boli v konaní uplatnené v rozsahu ako v zisťovacom konaní podľa zákona č.24/2006 Z. z., týkajúce sa potvrdenia o splnení podmienky dostatočnosti dopravnej kapacitnosti a budovaní dopravnej kapacitnej cestnej infraštruktúry nebolo vyhovené z dôvodu, že dostatočná dopravná kapacita cestnej infraštruktúry bola vo vyhovujúcej forme zhodnotená v rámci územného konania predmetnej stavby s návrhom dopravného napojenia areálu polyfunkčného súboru na existujúcu sieť miestnych komunikácií, s posúdením príslušných dotknutých orgánov a správcu komunikácií. Taktiež v rámci predmetnej stavby boli právoplatne povolené aj stavebné objekty - SO 205 Dopravné napojenie na ulicu Popradská a SO 202 Spevnené plochy a komunikácie príslušným špeciálnym stavebným úradom pre miestne komunikácie a účelové komunikácie podľa § 3a ods. 4 cestného zákona, ktorý v rámci svojich pôsobnosti preskúmal dopravné napojenie navrhovaného areálu na existujúcu komunikačnú sieť.

Námietkam a pripomienkam predloženia vodoprávného povolenia na vodné stavby, preukázania splnenia záujmov ochrany vôd, preukázania dodržiavania zákonom chránených záujmov nezhoršovania odtokových pomerov a hydraulického výpočtu prietokových množstiev ORL, dažďovej kanalizácie a ostatných vodných stavieb nebolo vyhovnené z nasledujúcich dôvodov. Predmetom tohto stavebného konania stavby s názvom : „Polyfunkčný súbor Popradská“- 1. ETAPA sú stavebné objekty uvedené v rozsahu podľa výrokovej časti tohto rozhodnutia. Uvedené námietky a pripomienky nesúvisia so samotným predmetom vedeného konania, nakoľko posudzovanie požiadaviek na ochranu vôd a povoľovanie vodných stavieb podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v platnom znení bolo v kompetencii špeciálneho stavebného úradu pre vodné stavby, ktorým je Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Do termínu ústneho jednania neboli vznesené od ostatných účastníkov konania a dotknutých orgánov žiadne námietky a pripomienky voči navrhovanej realizácii stavby. Pri ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a projektovým riešením stavby, pričom z prítomných účastníkov neboli vznesené voči navrhovanej realizácii stavby žiadne námietky.

Pre navrhovanú činnosť pod názvom : „Polyfunkčný súbor Popradská“ bolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona NR SR č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, so sídlom Komenského č.52, Košice vydal dňa 7.9.2016 rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3-2016/033620 ktorým rozhodol, že predmetná činnosť nebude posudzovaná podľa zákona NR SR č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení. Uvedený príslušný orgán, ako orgán štátnej správy (ust. § 140a stavebného zákona) vydal pre stavebné konanie na predmetnú stavbu kladné záväzné stanovisko, bez ktorého by stavebný úrad nemohol vo veci rozhodnúť a to pod č. OU-KE-OSZP3-2019/029301 dňa 12.6.2019. Predmetné záväzné stanovisko potvrdzuje súlad žiadosti na začatie stavebného konania predmetnej stavby so zákonom č.24/2006 Z. z. v platnom znení a s podmienkami, ktoré boli uvedené v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2016/033620 zo dňa 7.9.2016 vydanom v zisťovacom konaní.

V stavebnom konaní stavebný úrad posúdil navrhovanú stavbu z hľadísk uvedených v ust. § 62 stavebného zákona pričom zistil, že projektová dokumentácia je spracovaná odborne spôsobilým projektantom podľa osobitných predpisov, zohľadňuje všeobecne technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb zakotvené v ust. § 48 stavebného zákona a spĺňa požiadavky týkajúce sa ochrany životného prostredia.

Stanoviska dotknutých orgánov k predmetnej stavbe sú kladné, doporučujúce realizáciu predmetnej stavby. Zástupca stavebníka doložil v súlade s ust. § 8 ods. 2 vyhlášky č.453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, primerane všetky potrebné doklady a stanoviská účastníkov konania, dotknutých orgánov a zainteresovaných zložiek pre spoľahlivé posúdenie realizácie stavby. Projektová dokumentácia stavby bola vypracovaná oprávnenými projektantmi (ust. § 45 ods. 4 stavebného zákona) a obsahuje všetky náležitosti v zmysle ust. § 9 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Do podmienok tohto stavebného povolenia boli zapracované relevantné požiadavky účastníkov konania a dotknutých orgánov z ich stanovísk a vyjadrení týkajúce sa realizácie stavby. Podmienky stavebného povolenia vychádzajú taktiež z vlastných požiadaviek stavebného úradu reprezentované príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vyhláškou MŽP SR č.532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a z požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy ktoré v konaní spolupôsobili. V súvislosti s tým, že stavebný úrad musí v stavebnom konaní skúmať komplexnosť a plynulosť výstavby, zabezpečenie včasného technického a občianskeho

vybudovania na riadne užívanie navrhovanej stavby, stavebný úrad vyžadoval doloženie stavebných povolení vecne a miestne príslušnými stavebnými úradmi pre povolenie infraštruktúry v danom území. Zástupcom stavebníka boli doložené predmetné čiastkové povolenia na realizovanie nasledujúcich stavebných objektov :

- stavebné povolenie pre objekty SO 205 Dopravné napojenie na ulicu Popradská a SO 202 Spevnené plochy a komunikácie vydané Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice (ako príslušným špeciálnym stavebným úradom pre miestne a účelové komunikácie) dňa 22.10.2018 pod č. MK/A/2018/16390-15,
- rozhodnutie pre povolenie uskutočnenia vodných stavieb pre stavebné objekty SO 411 Jednotná kanalizácia, SO 412 Dažďová kanalizácia a SO 421 Vodovod (vrátane ORL) vydané Okresným úradom Košice, odborom starostlivosti o ŽP, Komenského č.52, Košice (ako príslušným orgánom štátnej vodnej správy) pod č. OU-KE-OSZP3-2018/036518 dňa 27.8.2018,
- rozhodnutie – súhlas na výrub drevín vydaný Mestom Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice dňa 26.01.2018 pod č. MK/A/2018/03994-26.

Po preskúmaní, prerokovaní a vyhodnotení žiadosti o stavebné povolenie, stanovisk dotknutých orgánov a účastníkov konania stavebný úrad posúdil, že navrhovaná stavba za rešpektovania podmienok uvedených v tomto rozhodnutí, zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje a že jej povolením nebude ohrozený verejný záujem, ani dotknuté práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní žiadosti v uskutočnenom stavebnom konaní rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s ust. § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom úrade - Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice.

Preskúmanie rozhodnutia súdom upravuje osobitný predpis.

Podľa ust. § 140c ods. 8 a 9 stavebného zákona proti tomuto rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (ust. § 29 a ust. § 37 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v platnom znení) má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania v lehote do 15 pracovných dní od jeho zverejnenia, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (ust. § 29 ods.12, ust. § 37 ods. 1 a ust. § 19 ods. 1 zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Ing. Peter Garaj
vedúci referátu stavebného úradu

Správny poplatok vo výške 3 200,- eur bol stanovený podľa položky č.60 písm. „a2" a položky č.60 písm. „g“ zákona NR SR č.145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Rozhodnutie sa doručí :

1. proARP, s.r.o., so sídlom Floriánska č.17, 040 11 Košice
2. MBL, a.s., so sídlom Štefánikova č.26, 040 01 Košice
3. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice
4. Združenie domových samospráv, Námestie SNP č.13, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
5. Tepláreň Košice, a.s., Teplárenská č.3, 042 92 Košice
6. Tepelné hospodárstvo, s.r.o., Košice, Komenského č.7, Košice
7. Ostatní účastníci konania :
 - vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na ul. Sokolovská č.1 až 11 v Košiciach (na parc. KN-C č. 100 až 105, 107 až 111, kat. územie Terasa).

Na vedomie :

8. MČ Košice – Západ, Tr. SNP č.39, Košice
9. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, Komenského č.52, 041 26 Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Košice, Ipeľská č.1, Košice
11. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, EIA, Komenského č.52, Košice
12. KR HaZZ v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
13. Inšpektorát práce Košice, ul. Masaryková č.10, Košice
14. Krajský pamiatkový úrad Košice, ul. Hlavná č.25, Košice
15. Mesto Košice, odbor VISÚaŽP, ref. ŠSÚ, Tr. SNP č.48/A, 040 11 Košice
16. Mesto Košice, odbor VISÚaŽP, ref. ŽP, Tr. SNP č.48/A, 040 11 Košice
17. Mesto Košice, odd. VISÚaŽP, ref. dopravy, Tr. SNP č.48/A, Košice
18. Mesto Košice, odd. VISÚaŽP, ref. ÚHA, Tr. SNP č.48/A, Košice
19. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M.R. Štefánika, 825 03 Bratislava
20. Správa mestskej zelene v Košiciach, Rastislavova č.79, Košice
21. KR PZ v Košiciach, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho č. 8, Košice
22. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského č.52, 041 26 Košice
23. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
24. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy č.44/b, 825 11 Bratislava
25. VVS, a.s., závod Košice, ul. Komenského č.50, Košice
26. Dopravný podnik mesta Košice, a.s., Bardejovská č.6, Košice
27. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská č.28 10, 817 62 Bratislava
28. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Alvinczyho č.14, Košice
29. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava
30. Antik Telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
31. ELTODO Osvetlenie, s.r.o., Rampová č.5, Košice
32. Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o., Moldavská 8/A, Košice
33. SLOVANET a.s., Werferova 3, Košice
34. SWAN KE, s.r.o., Juhoslovanská č.2/A, Košice
35. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 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.