



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/06346-47/ I /SEL
Košice, dňa 19.05.2025

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova č.7, 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 VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“** na pozemkoch KN-C parcelné čísla **1051/6, 1051/2** (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území **Čermel'** tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa:

Ing.Jozef Hegyi, Suchodolinská 55, Košice.

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je novostavba bytového domu so 7 bytovými jednotkami, ktorý bude umiestnený v severnej časti pozemku stavebníka, v mieste pôvodnej stavby rodinného domu, na ktorú bolo tunajším stavebným úradom vydané rozhodnutie o povolení odstránenia stavby č. MK/A/2023/13320-03/I/FOD zo dňa 01.06.2023. Ide o objekt s terasovým usporiadaním jednotlivých podlaží, ktorý bude pozostávať z 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP s plochou strechou o celkovej zastavanej ploche 790,90 m². Na 1.PP sa bude nachádzať garáž s 18 parkovacími miestami, vstupné priestory do bytového domu, skladové priestory pre byty a technické zázemie objektu. Na nadzemných podlažiach sa budú nachádzať

2, 3 a 4 - izbové byty, ktorým z južnej a východnej strany budú prináležať rozmerné terasy. Garáž je prepojená s bytovou časťou na úrovni prízemnia vertikálnym komunikačným jadrom s výťahom.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01- Bytový dom

SO 02 - Spevnené plochy a komunikácie

SO 03 – Prípojka vody

SO 04 – Prípojka splaškovej kanalizácie

SO 05 – Dažďová kanalizácia, vsakovací objekt

SO 06 – Sadové úpravy

SO 07 – Prípojka NN

SO 08 – Odberné zariadenie ELI,

podrobnejšie podľa predloženej a tunajším 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 od hraníc susedných:

- pozemkov
 - od parcely číslo 1051/1, 1051/5 (t.j. južnej strany) – 9,8 m
 - od parcely číslo 1059/1 (t.j. západnej strany) – na hranicu parcely
 - od parcely číslo 1513 (t.j. severnej strany) – 2,1 m
 - od parcely číslo 1518/1 (t.j. východnej strany) – 1,2 až 5,8 m
- Od stavieb:
 - na parcele číslo 1051/3 (t.j. južnej strany) - 17 m.

1. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing.arch.Andrej Rodziňák, č.osv.2020 AA Autorizovaný architekt.
2. Predmetná stavba bude slúžiť na bytové účely, t.j. na bývanie.
3. Výšková úroveň plochej strechy navrhovanej stavby v úrovni atiky bude na kóte + 18,900 od kóty ± 0,000, ktorá bude na úrovni 1.PP.
4. Stavba bude napojená na verejné inžinierske siete vedené Suchodolinskou ulicou: na rozvod vody novou vodovodnou prípojkou s vodomernou šachtou, odkanalizovaný bude gravitačne kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie, odvádzanie dažďových vôd bude zabezpečené dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho objektu. Na elektrické vedenie bude stavba napojená z trafostanice podzemným káblovým elektrickým vedením (Rozšírenie distribučnej NN sústavy) po istiacu skriňu SR umiestnenú na hranicu pozemku navrhovateľa, odkiaľ bude napájaný skupinový elektromerový rozvádzač a nová NN prípojka pre objekt. Zdrojom tepla a chladu budú tepelné čerpadlá typu zem-voda.
5. Pre jednotlivé prípojky inžinierskych sietí je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu s následným odsúhlasením technického riešenia a bodov napojenia u jednotlivých správcov inžinierskych sietí.
6. Prístup k stavebnému pozemku je z existujúcej komunikácie pozemku KN-C parcelné číslo 1518/1 v katastrálnom území Severné Mesto, ulica Suchodolinská v Košiciach, navrhovaným vjazdom v súlade so záväzným stanoviskom k zriadeniu vjazdu, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024.

7. Pre objekt bytového domu bude vytvorených 18 parkovacích miest na pozemku KN-C parcelné číslo 1051/6, 1051/2 v katastrálnom území Čermel' vo vlastníctve navrhovateľa, v rámci podzemnej garáže.
8. Pre stavebný objekt **SO 02 - Spevnené plochy a komunikácie** (dopravná stavba) je navrhovateľ **povinný požiadať** príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice o vydanie záväzného stanoviska.
9. Pre stavebný objekt **SO 05 – Dažďová kanalizácia, vsakovací objekt** (vodná stavba) je navrhovateľ **povinný požiadať** príslušný špeciálny stavebný úrad Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice o vydanie záväzného stanoviska.
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. Navrhovateľ je **povinný požiadať** Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy pre stavebné účely. Navrhovateľ je povinný v zmysle vyjadrenia Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor č. OU-KE-PLO-2023/038308-002 zo dňa 03.08.2023 dodržať stanovené podmienky.
12. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 je navrhovateľ povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať všeobecné zásady ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a dodržať všetky podmienky uvedené v predmetnom stanovisku.
13. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, OSŽP, štátnej vodnej správy č.OU-KE-OSZP3-2023/0021028-002 zo dňa 04.04.2023 je navrhovateľ povinný dodržať všetky podmienky uvedené v predmetnom stanovisku.
14. V zmysle stanoviska Mesta Košice, č.MK/A/2024/12052 zo dňa 03.04.2024 je navrhovateľ povinný dodržať všetky stanovené podmienky.
15. V zmysle stanoviska Mesta Košice, ref. dopravy č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023 je navrhovateľ povinný dodržať všetky stanovené podmienky.
16. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
17. Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
18. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a križení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
19. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť odvádzanie zrážkových vôd zo stavby zachytávaním na pozemku navrhovateľov (vsakovací objekt). Pred podaním žiadosti o stavebné povolenie požiada stavebník o vyjadrenie Mesto Košice, ref. životného prostredia, štátnu vodnú správu, k stavbe bytového domu a odvádzaniu zrážkových vôd zo stavby (§63 zákona č. 364/2004 o vodách v znení neskorších predpisov).
20. V prípade, ak v objekte bude umiestnený nový malý zdroj znečistenia ovzdušia, predložiť príslušnú projektovú dokumentáciu na obec, t.j. mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky, ktorá je príslušná vydať súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečistenia ovzdušia podľa §17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z.z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov.
21. Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnu požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica **energetickej triedy A0**, v zmysle Vyhlášky č. 364/201 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.
22. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 23. 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.
 24. 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.
 25. 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:

Účastníci konania: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice v tom čase v zastúpení JUDr.Viliamom Valcerom, advokátom, Timonova 13, Košice, a Iveta Olejárová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Petra Mrukviiová, Na hore 6, Košice, Monika Mrukviiová, Suchodolinská 2845/70, Košice v zastúpení: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice, ďalej v zastúpení advokátskou kanceláriou Juristi s.r.o., Krivá 3, Košice a Ing.Mgr.art.Slavojom Palenčárom, Hlinkova 23, Košice, do dňa konania ústneho pojednávania 18.06.2024, podali písomné námietky k navrhovanému umiestneniu stavby, ktoré smerovali proti obsahu stanoviska Mesta Košice, ref. útvar hlavného architekta mesta Košice vydaného pod č.MK/A/2024/00275-2 zo dňa 13.03.2024, podané námietky ďalej smerovali proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov: Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 a proti stanovisku KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice, č.KRPZ-KE-KDI-52/118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktoré stavebný úrad vyhodnotil ako námietky smerujúce proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu: Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice, č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023. Ďalšie podané námietky boli vo veci, že navrhované umiestnenie stavby je v rozpore s územným plánom, s umiestnením stavby v lokalite rodinných domov ako aj zohľadnenie nového návrhu územného plánu mesta Košice, charakter územia extravilánu má prednosť pred územným plánom, umiestnenie stavby nerešpektuje hľadiská životného prostredia, masívny úbytok zelene, zmena krajinného charakteru, výskyt chráneného živočícha, neúmerne zhoršenie ukazovateľov životného prostredia, vplyv na vodný režim, znečistenie vody, zmeny odtokových pomerov, zhoršenie kvality bývania a užívania nehnuteľností, narušenia súkromia, zatienenia, zníženie presvetlenia nehnuteľností, hlučnosť, prašnosť, zníženie hodnoty nehnuteľností, prístupová komunikácia na Suchodolinskej ulici nespĺňa technické požiadavky a parametre na komunikácie podľa STN a nedisponuje riadne skolaudovanou cestnou, stav komunikácie neumožňuje efektívny zásah záchranných zložiek a hasiacej techniky, záťaž ťažkou stavebnou technikou počas výstavby, doplnenie podkladu o stanovisko vo veci zriadenia vjazdu zo strany dotknutého orgánu vykonaním inšpekcie príslušným orgánom a prevereníom skutkového stavu, aby stanovisko KRPZ Košice, KDI bolo postúpené na prešetrenie Úradu inšpekčnej služby, Bratislava, navrhovaná stavba je v rozpore s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov (cestný zákon), kolaudačné rozhodnutie predložené Mestom Košice, ref.dopravy nie je na celú komunikáciu,

ale iba na časť, v mieste napojenia stavby nie je táto komunikácia skolaudovaná a vzťahuje sa na stavbu kanalizácie nie na cestu, nefiguruje ani v evidencii katastra, odstránením pôvodnej stavby na pozemku došlo k poškodeniu susedného rodinného domu účastníka konania, pričom povolením tejto stavby môže dôjsť k ďalšiemu nezvratnému poškodeniu susedného rodinného domu, nesúhlas, že stavebný úrad neskúma príčinnú súvislosť medzi realizovanými stavebnými prácami pri odstraňovaní stavby a poškodením susednej nehnuteľnosti, do konania účastníci konania predložili Statické zhodnotenie stavby vypracované autorizovanou osobou v odbore Statika stavieb a Odborné vyjadrenie znalca o stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu, ktoré stavebný úrad nemá opomenúť, absentuje podklad a podrobný komplexný posudok posúdenia vplyvov umiestnenia stavby na životné prostredie, faunu a flóru, sociálne, zdravotné a estetické aspekty, a následnej výstavby na okolité nehnuteľnosti, stavebný úrad má pribrať do územného konania súdneho znalca v oblasti stavebníctva, odvetvie Statika stavieb za účelom vypracovania znaleckého posudku, vykonať podrobnú analýzu vplyvu stavby na hydrologické podmienky, zabezpečiť odborný posudok k dopravnému napojeniu, ktorý by mal komplexne hodnotiť technický stav existujúcej dopravnej siete, nesúhlas s upustením od ústneho pojednávania čo môže mať za následok neúplné posúdenie argumentov, stanoviská dotknutých orgánov neboli riadne preverené, ale majú byť opätovne preverené, odporujú skutočnému stavu veci a právnym predpisom a príslušným STN normám, účastníci konania žiadajú o zmenu úpravu navrhovanej stavby podľa ich požiadaviek, projekt by mal obsahovať konkrétne opatrenia na zlepšenie infraštruktúry na Suchodolinskej ulici, vyňatie poľnohospodárskej pôdy stavebný úrad nezohľadnil, účastníci konania žiadajú, aby stavebný úrad predloženým námietkam vyhovel a prerušil územné konanie a vyzval navrhovateľa na úpravu a doplnenie navrhovanej projektovej dokumentácie stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ podľa obsahu vyššie uvedených námietok, aby v územnom konaní stanovil požiadavky a podmienky na vydanie stavebného povolenia tak, aby stavba bola polohovo, výškovo a v počte bytov zmenená podľa požiadaviek účastníkov konania, aby realizácia výstavby neovplyvnila statiku susedného rodinného domu, a zabezpečí sa zákonná dokumentácia pre realizáciu stavby v danej lokalite, stavebný úrad nevyhovel.

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

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 správneho poriadku 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.

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 26.06.2023 podal Ing.Jozef Hegyi, Suchodolinská 55, Košice v zastúpení HEST CO Building s.r.o., Zinkova 10, Košice návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel'. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Na stavbu na pozemku KN-C parcelné číslo 1051/6 v katastrálnom území Severné Mesto bolo stavebným úradom, pracoviskom Košice - Staré Mesto vydané rozhodnutie o povolení odstránenia stavby pod č. MK/A/2023/13320-03/I/FOD zo dňa 01.06.2023, právoplatné dňa 01.06.2023.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 v katastrálnom území Čermel', sú vo vlastníctve navrhovateľa podľa výpisu z listu vlastníctva č.1183 vydaného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1518/1, 1050/2, 2155/11 a 2155/10 (parcely číslo 12419/1 KN-E) v katastrálnom území Čermel', sú vo vlastníctve Mesta Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.1013 vydaného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom. Navrhovateľ predložil súhlas vlastníka pozemkov s umiestnením stavby „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ vydaný pod č.MK/A/2024/12052 zo dňa 03.04.2024.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré mesto vyzvalo navrhovateľa dňa 06.07.2023 na zaplatenie správneho poplatku v 15 dňovej lehote odo dňa doručenie výzvy.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 24.07.2023 zaplatený vo výške 40,- € slovom štyridsať eur podľa pol. 59 písm. a/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na to, že predložený návrh neobsahoval predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto vyzval navrhovateľa na doplnenie potrebných dokladov návrhu a súčasne územné konanie pod č. MK/A/2023/18649-03/I/SEL dňa 17.07.2023 prerušil. Časť dokladov bola navrhovateľom doplnená. Podklady týkajúce sa preukázania súladu umiestnenia navrhovanej stavby s regulatívami ÚPN HSA mesta Košice, v rámci stanovenej lehoty doplnené neboli.

Vychádzajúc z predloženej projektovej dokumentácie, návrh stavby bytového domu obsahujúci umiestnenie časti stavby bytového domu aj s terasou na parcele číslo 1059/1 v katastrálnom území Čermel', ktorá je súčasťou plôch záhradkárskej lokality určenej na krátkodobý pobyt s formou zotavenia, bola z hľadiska funkčného využitia územia v rozpore s ÚPN HSA mesta Košice.

Stavebný úrad má za to, že funkcia bývania, ktorá je spojená s dlhodobým užívaním priestorov objektu a jeho príslušených spevnených či nespevnených plôch, nemôže byť doplnkovou funkciou pre záhradkársku lokalitu, pretože je v tomto prípade rušivou funkciou voči základnej funkcii záhradkárskej lokality, ktorá je spojená s rekreáciou a oddychom.

Vzhľadom na uvedené, Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku, oznámilo dňa 24.11.2023 navrhovateľovi vyššie uvedené skutočnosti a dalo možnosť, pred vydaním rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, vyjadriť sa k podkladom pre vydanie rozhodnutia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, v stanovenej lehote. Dňa 17.01.2024 bola stavebnému úradu predložená upravená projektová dokumentácia s názvom „BD Verdi 2“ a navrhovateľ požiadal tunajší úrad o pokračovanie v územnom konaní. Dňa 08.04.2024 boli navrhovateľom predložené všetky potrebné doklady.

Dňa 08.02.2024 bola na stavebný úrad doručená žiadosť žiadateľmi: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice, Iveta Olejárová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Petra Mrukviiová, Na hore 6, Košice, Monika Mrukviiová, Suchodolinská 2845/70, Košice vo veci priznania postavenia účastníka územného konania pre predmetnú stavbu. Stavebný úrad listom zo dňa 06.03.2024 oznámil žiadateľom, že im priznáva postavenie účastníkov územného konania.

Dňa 22.03.2024 bola na stavebný úrad doručená žiadosť žiadateľom: Ing.Martin Mlynarčík, Pekinská 19, Košice vo veci priznania postavenia účastníka územného konania pre predmetnú stavbu. Stavebný úrad listom zo dňa 04.04.2024 oznámil žiadateľovi, že mu priznáva postavenie účastníka územného konania.

Po doplnení potrebných dokladov, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, v zmysle § 36 stavebného zákona oznámil dňa 19.04.2024 začatie územného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 18.06.2024 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola vyvesená dňa 14.05.2024 a zvesená dňa 29.05.2024 na Mestskej časti Košice - Severné mesto, vyvesená dňa 07.05.2024 a zvesená dňa 22.05.2024 na tunajšom stavebnom úrade, pracovisko Košice-Staré mesto a zverejnená na internetovej stránke www.kosice.sk od 07.05.2024 do 22.05.2024.

Do dňa konania ústneho pojednávania účastníci konania: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice v zastúpení v tom čase JUDr.Viliamom Valcerom, advokátom, Timonova 13, Košice, a Iveta Olejárová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Petra Mrukviiová, Na hore 6, Košice, Monika Mrukviiová, Suchodolinská 2845/70, Košice v zastúpení: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice, ďalej v zastúpení advokátskou kanceláriou Juristi s.r.o., Krivá 3, Košice a Ing.Mgr.art.Slavojom Palenčárom, Hlinkova 23, Košice, Ing.Martin Mlynarčík, Pekinská 19, Košice v zastúpení JUDr.Viliamom Valcerom, advokátom, Timonova 13, Košice vzniesli okrem iných námietok aj námietky, ktoré smerovali proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov: Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 a proti stanovisku KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice, č.KRPZ-KE-KDI-52/118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktoré stavebný úrad vyhodnotil ako námietky smerujúce proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu: Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice, č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023, ktorými bol odsúhlasený projekt stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice." na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel'.

V zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, 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.

Stavebný úrad preto vykonával postup podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, pre účely ktorého územné konanie prerušil rozhodnutím č.

MK/A/2024/07918-18/I/SEL dňa 08.07.2024 do doby vydania stanovísk dotknutých orgánov. Toto rozhodnutie malo povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 správneho poriadku.

Verejná vyhláška bola vyvesená dňa 29.07.2024 a zvesená dňa 13.08.2024 na Mestskej časti Košice - Severné mesto, vyvesená dňa 24.07.2024 a zvesená dňa 08.08.2024 na tunajšom stavebnom úrade, pracovisko Košice-Staré mesto a zverejnená na internetovej stránke www.kosice.sk od 25.07.2024 do 09.08.2024.

Následne dňa 08.07.2024 stavebný úrad požiadal dotknuté orgány: Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice a Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, o zaujatie stanoviska k námietkam, nakoľko smerujú proti obsahu ich záväzných stanovísk.

Stavebnému úradu bolo dňa 20.08.2024 doručené vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-KE-OSZP3-2024/040989-002 zo dňa 20.08.2024, v ktorom dotknutý orgán uvádza, že záväzné stanovisko č. OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 vydané Okresným úradom Košice pre vyššie spomínanú stavbu, ostáva naďalej bez zmien v platnosti. Námietky, na ktoré poukazujú účastníci konania sú dostatočne zohľadnené v uvedenom záväznom stanovisku. Podmienky súhlasu s vydaním územného rozhodnutia v ňom uvedené sú postačujúce a pri ich dodržaní bude dostatočne zabezpečená ochrana záujmov ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona.

Stavebný úrad prijal dňa 05.08.2024 od Združenia domových samospráv, Rovnianska 14, P.O.BOX 218, Bratislava elektronické podanie nazvané „Vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie“ vo veci MK/A/2024/07918-16/I/SEL (ÚK: Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice).

Na základe preštudovania obsahu „vyjadrenia“ tunajší stavebný úrad vydal dňa 04.09.2024 odpoveď, v ktorej uviedol, že predmetná stavba nebola predmetom posudzovania vplyvov alebo zisťovacieho konania podľa osobitného predpisu, a na túto stavbu nebolo vydané žiadne rozhodnutie zo zisťovacieho konania ani záverečné stanovisko. Tunajší stavebný úrad konštatoval, že konal so všetkými účastníkmi územného konania v zmysle § 34 stavebného zákona a zároveň uviedol, že Združenie domových samospráv, Rovnianska 14, Bratislava, nemalo v tomto konaní postavenie účastníka konania.

Stavebnému úradu bolo dňa 06.09.2024 doručené vyjadrenie Mesta Košice, ref.dopravy, č. MK/A/2024/19770-1 zo dňa 27.08.2024, v ktorom dotknutý orgán uvádza, že KDI KR PZ v Košiciach sa stotožňuje s vydaným súhlasným stanoviskom o zriadenie vjazdu vydaným pod č. KRPZ-KE-KDI-52-118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktoré tvorí podklad pre vydanie rozhodnutia príslušného cestného správneho orgánu vo veci zriadenia vjazdu v zmysle § 3b ods.4 zák.č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách. Zároveň dotknutý orgán uvádza, že po opätovnom posúdení projektovej dokumentácie predmetnej stavby príslušným dopravným inšpektorátom, stanoviská vydané Mestom Košice, ref. dopravy pod č. MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023 a č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024 ostávajú v platnosti a slúžia pre účely príslušného stavebného úradu.

V zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu.

Na základe vyššie uvedeného, stavebný úrad dňa 25.09.2024 požiadal nadriadené orgány: Okresný úrad Košice, Odbor opravných prostriedkov, Komenského 52, Košice (žiadosť postúpená na Okresný úrad Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Komenského 52, Košice) a Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice o potvrdenie alebo zmenu záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložených k územnému konaniu na stavbu „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice“.

V priebehu územného konania bolo stavebnému úradu doručené Uznesenie Mestského súdu Košice č.k. 53C/21/2024 zo dňa 25.06.2024, ktorým bol zamietnutý návrh na vydanie neodkladného opatrenia voči odporcom v 1 a 2.rade, odporcovi v rade 2. Mestu Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu I. stupňa, vo veci zákazu vydania rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytový dom VERDI“.

Stavebný úrad prijal dňa 18.09.2024 od účastníka konania: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice podanie nazvané „Návrh na zamietnutie územného rozhodnutia“ vo veci vedeného územného konania na stavbu s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel' pre navrhovateľa: Ing.Jozef Hegyi, Suchodolinská 55, Košice.

Po preštudovaní obsahu podanej žiadosti tunajší stavebný úrad odpovedal listom zo dňa 07.10.2024, v ktorom uviedol, že stavebný úrad v predmetnom územnom konaní, toho času vykonával postup podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, pre účely ktorého musí byť územné konanie na vyššie spomínanú stavbu v tom čase prerušené rozhodnutím č. MK/A/2024/07918-18/I/SEL dňa 08.07.2024.

Rovnako stavebný úrad uviedol, že mu bolo doručené Uznesenie Mestského súdu Košice č.k. 53C/21/2024 zo dňa 25.06.2024, ktorým bol zamietnutý návrh na vydanie neodkladného opatrenia aj odporcovi v rade 2. Mestu Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu I. stupňa, vo veci zákazu vydania rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytový dom VERDI“.

V rámci územného konania, stavebný úrad neskúma príčinnú súvislosť medzi realizovanými stavebnými prácami pri odstraňovaní stavby a poškodením susednej nehnuteľnosti. Rovnako stavebný úrad nie je príslušný posudzovať a v územnom konaní zohľadňovať, či pri odstraňovaní stavby došlo k poškodeniu susednej nehnuteľnosti. Na to je príslušný súd.

Stavebný úrad v odpovedi ďalej uviedol, že predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia sa v priebehu územného konania ďalej preskúmava a až po splnení ustanovení stavebného zákona, stavebný úrad môže vydať územné rozhodnutie, ktorým sa v danom území povolí len jej umiestnenie. Účastníci konania majú právo v zmysle stavebného zákona podať odvolanie proti vydanému rozhodnutiu a využiť všetky opravné prostriedky. Ak predložený návrh nebude v súlade s § 37 ods.3 stavebného zákona, stavebný úrad môže návrh zamietnuť. V čase doručenia tohto podania účastníkom konania ešte nebolo rozhodnuté o umiestnení predmetnej stavby.

Stavebnému úradu bolo doručené dňa 11.11.2024 Uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 9Co/130/2024 zo dňa 23.10.2024 vo veci odvolania navrhovateľov proti uzneseniu Mestského súdu Košice čk. 53C/21/2024 zo dňa 25.06.2024, ktorým bolo potvrdené zamietnutie návrhu vo veci zákazu vykonávania akýchkoľvek stavebných prác na nehnuteľnostiach, zrušené uznesenie vo vzťahu k žalovanému 2. Mestu Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice a konanie v rozsahu zrušenia zastavené.

Dňa 15.11.2024 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko Okresného úradu Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Komenského 52, Košice pod č.OU-KE-OSZP1-2024/054858-002/Mgr. zo dňa 13.11.2024. Z predmetného stanoviska vyplýva, že po preštudovaní podkladov podania, preskúmaní záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023, stanoviska k obsahu námietok č.OU-KE-OSZP3-2024/040989-002 zo dňa 20.08.2024 a súvisiacich podkladov, Okresný úrad v sídle kraja dospel k záveru, že Okresný úrad Košice na základe predloženej projektovej dokumentácie postupoval správne pri vydávaní záväzného stanoviska v rozsahu, ktorý mu určuje § 9 ods.1 písm. b/ zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, pričom výslovne stanovil podmienky a požiadavky, za splnenie ktorých nemá námietky s vydaním povolenia. Okresný úrad v sídle kraja ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, na základe vyššie uvedených skutočností a postupujúc v súlade s § 140b ods. 6 stavebného zákona týmto potvrdil záväzné stanovisko Okresného úradu Košice č. OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 vydané podľa § 9 ods.1 písm. b/ zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v spojení s § 140b stavebného zákona.

Stavebnému úradu bolo dňa 13.12.2024 doručené podanie od účastníkov konania: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice, Iveta Olejárová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Petra Mrukviiová, Na hore 6, Košice, Monika Mrukviiová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Martin Mlynarčík, Pekinská 19, Košice vo veci preskúmania okolností vyplývajúcich pre umiestnenie stavby v územnom konaní na stavbu s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel' pre navrhovateľa: Ing.Jozef Hegyi, Suchodolinská 55, Košice. Z vyjadrenia účastníkov konania v tomto podaní vyplýva, že Suchodolinská ulica v dĺžke cca 1 km nedisponuje riadne skolaudovanou cestnou, komunikáciou a teda ani oficiálnym cestným prístupom k plánovanej stavbe BD Verdi, navyše uvedená cesta má šírku len 2,7 m a v najužšom mieste dokonca len 2,5 m.

Stavebný úrad listom zo dňa 08.01.2025 požiadal Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice o zaujatie stanoviska k doručenému podaniu na základe skutočností v ňom uvedených, nakoľko tunajší stavebný úrad nie je príslušným úradom sa k tejto veci vyjadrovať. V liste bolo uvedené, že s ostatnými námietkami sa tunajší stavebný úrad vysporiada sám.

Dňa 20.01.2025 bolo tunajšiemu stavebnému úradu doručené stanovisko Mesta Košice, ref. dopravy č.MK/A/2025/12053 zo dňa 20.01.2025, súčasťou ktorého bola kópia kolaudačného rozhodnutia komunikácie vedenej na parcele registra „C“ KN č.1518/1 v katastrálnom území Čermel', z ktorej sa má predmetná stavba dopravne napojiť. V zmysle predloženého kolaudačného rozhodnutia č. A/2011/17764-5 zo dňa 05.11.2011 vydaného Mestom Košice, ref. špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie, pre stavebný objekt SO 02 - Cesta, stavby „Košice-Suchodolinská ulica, dažďová kanalizácia

a cesta“, je účelom využitia predmetnej stavby inžinierska stavba – komunikácia sprístupňujúca IBV v Suchej Doline v Košiciach.

Dňa 22.01.2025 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko Okresného úradu Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice pod č.OU-KE-OCDPK-2025/010943 zo dňa 21.01.2025. Z predmetného stanoviska vyplýva, že po preštudovaní podkladov podania, t.j. súhlasného stanoviska Mesta Košice, ref.dopravy, ako správcu komunikácie miestnej cesty Suchodolinská, podľa § 3d cestného zákona, č. MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023, v ktorom vyjadril svoje súhlasné stanovisko so stavbou „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice“, a zároveň súhlasil so zriadením vjazdu a súhlasného stanoviska KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice, č.KRPZ-KE-KDI-52/118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktorý nemá námietky k zriadeniu vjazdu z dôvodu dopravného napojenia predmetnej stavby, a na základe predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej a odborne garantovanej z dopravno-bezpečnostného hľadiska projektantom Ing.Antonom Červeňákom, z októbra 2023, OU Košice OCDPK ako nadriadený orgán dotknutého orgánu Mesta Košice, ref.dopravy, potvrdzuje záväzné stanovisko Mesta Košice, ref. dopravy vydaného pod č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024, ktorým bolo odsúhlasené/povolené zriadenie vjazdu z dôvodu dopravného napojenia stavby „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel’.

Na základe vykonaného postupu v zmysle § 140b stavebného zákona a z neho vyplývajúcich vyššie uvedených skutočností, tunajší stavebný úrad, v zmysle § 3, § 32, § 33 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, upovedomil dňa 11.02.2025 účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení požadovaných dokladov, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie a za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa účastníkov konania a dotknutých orgánov stanovil lehotu 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia.

Verejná vyhláška bola vyvesená dňa 14.05.2024 a zvesená dňa 29.05.2024 na Mestskej časti Košice - Severné mesto, vyvesená dňa 26.02.2025 a zvesená dňa 13.03.2025 na tunajšom stavebnom úrade, pracovisko Košice-Staré mesto a zverejnená na internetovej stránke www.kosice.sk od 26.02.2025 do 13.03.2025.

Účastníci územného konania mohli svoje námietky a pripomienky k doplneným podkladom návrhu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté.

V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, je povinný požiadať tunajší stavebný úrad o predĺženie uvedenej lehoty pred jej uplynutím.

Účastníci konania: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice v zastúpení advokátom JUDr.Vincentom Lechmanom, Štefánikova 40, Košice a Iveta Olejárová, Suchodolinská 2845/70, Košice, Ing.Petra Mrukviová, Na hore 6, Košice, Monika Mrukviová, Suchodolinská 2845/70, Košice v zastúpení: Rš.Peter Mrukvia, Suchodolinská 2845/70, Košice podali dňa 07.03.2025 písomné námietky a pripomienky k oznámeniu o doplnených podkladoch územného konania predmetnej stavby.

V rámci podaných námietok, účastníci konania navrhovali stavebnému úradu, aby územné konanie prerušil a vyzval navrhovateľa o úpravu a doplnenie projektovej dokumentácie stavby podľa ich požiadaviek. Stavebný úrad vydal rozhodnutie č.MK/A/2025/06346-45/I/SEL zo dňa 28.04.2025, ktorým bol návrh účastníkov konania na prerušenie územného konania vo veci umiestnenia stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“, zamietnutý.

Vzhľadom na rozsiahlosť všetkých podaných námietok a pripomienok počas celého vedeného územného konania, boli všetky tieto námietky a pripomienky zosumarizované do jednotlivých bodov podľa ich obsahu:

1. Námietky k navrhovanému umiestneniu stavby smerujúce proti obsahu stanoviska Mesta Košice, ref. útvar hlavného architekta mesta Košice vydaného pod č.MK/A/2024/00275-2 zo dňa 13.03.2024. Ďalšie námietky boli vo veci, že navrhované umiestnenie stavby je v rozpore s územným plánom, s umiestnením stavby v lokalite rodinných domov ako aj to, že je potrebné zohľadnenie nového návrhu územného plánu mesta Košice, charakter územia extravilánu má prednosť pred územným plánom.
2. Námietky k navrhovanému umiestneniu stavby smerujúce proti obsahu záväzných stanovísk dotknutého orgánu: Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023, ako aj nesúhlas s umiestnením stavby, ktorá nerešpektuje hľadiská životného prostredia, spôsobí masívny úbytok zelene, zmenu krajinného charakteru, ohrozenie výskytu chráneného živočícha, neúmerné zhoršenie ukazovateľov životného prostredia, vplyv na vodný režim, znečistenie vody, zmeny odtokových pomerov.
3. Námietky k navrhovanému umiestneniu stavby smerujúce proti obsahu záväzných stanovísk dotknutého orgánu: proti stanovisku KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice, č.KRPZ-KE-KDI-52/118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktoré stavebný úrad vyhodnotil ako námietky smerujúce proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu: Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice, č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023. Námietky boli ďalej smerované k tomu, že prístupová komunikácia na Suchodolinskej ulici nespĺňa technické požiadavky a parametre na komunikácie podľa STN a nedisponuje riadne skolaudovanou cestnou, stav komunikácie neumožňuje efektívny zásah záchranných zložiek a hasiacej techniky, záťaž ťažkou stavebnou technikou počas výstavby, doplnenie podkladu o stanovisko vo veci zriadenia vjazdu zo strany dotknutého orgánu vykonaním inšpekcie príslušným orgánom a prevereníom skutkového stavu, aby stanovisko KRPZ Košice, KDI bolo postúpené na prešetrovanie Úradu inšpekčnej služby, Bratislava, navrhovaná stavba je v rozpore s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov (cestný zákon), kolaudačné rozhodnutie predložené Mestom Košice, ref.dopravy nie je na celú komunikáciu, ale iba na časť, v mieste napojenia stavby nie je táto komunikácia skolaudovaná a vzťahuje sa na stavbu kanalizácie nie na cestu, nefiguruje ani v evidencii katastra.
4. Námietky týkajúce sa zhoršenia kvality bývania a užívania nehnuteľností, narušenia súkromia, zatienenia, zníženia presvetlenia nehnuteľností, hlučnosť, prašnosť, zníženia hodnoty nehnuteľností.
5. Námietky vo veci, že odstránením pôvodnej stavby na pozemku došlo k poškodeniu susedného rodinného domu účastníka konania, pričom povolením tejto stavby môže dôjsť k ďalšiemu nezvratnému poškodeniu susedného rodinného domu, nesúhlas, že stavebný úrad neskúma príčinnú súvislosť medzi realizovanými stavebnými prácami pri odstraňovaní stavby a poškodením susednej nehnuteľnosti, do konania účastníci

konania predložili Statické zhodnotenie stavby vypracované autorizovanou osobou v odbore Statika stavieb a Odborné vyjadrenie znalca o stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu, ktoré stavebný úrad nemá opomenúť.

6. Námietky vo veci, že absentuje podklad a podrobný komplexný posudok posúdenia vplyvov umiestnenia stavby na životné prostredie, faunu a flóru, sociálne, zdravotné a estetické aspekty, a následnej výstavby na okolité nehnuteľnosti, stavebný úrad má pribrať do územného konania súdneho znalca v oblasti stavebníctva, odvetvie Statika stavieb za účelom vypracovania znaleckého posudku, vykonať podrobnú analýzu vplyvu stavby na hydrologické podmienky, zabezpečiť odborný posudok k dopravnému napojeniu, ktorý by mal komplexne hodnotiť technický stav existujúcej dopravnej siete.
7. Námietky vo veci nesúhlasu s upustením od ústneho pojednávania čo môže mať za následok neúplné posúdenie argumentov.
8. Námietky vo veci, že stanoviská dotknutých orgánov neboli riadne preverené, ale majú byť opätovne preverené, odporujú skutočnému stavu veci a právnym predpisom a príslušným STN normám.
9. Účastníci konania žiadajú o zmenu úpravu navrhovanej stavby podľa ich požiadaviek, projekt by mal obsahovať konkrétne opatrenia na zlepšenie infraštruktúry na Suchodolinskej ulici.
10. Námietky týkajúce sa vyňatia poľnohospodárskej pôdy, ktoré stavebný úrad nezohľadnil.
11. Účastníci konania žiadajú, aby stavebný úrad predloženým námietkam vyhovel a prerušil územné konanie a vyzval navrhovateľa na úpravu a doplnenie navrhovanej projektovej dokumentácie stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ podľa obsahu vyššie uvedených námietok.
12. Účastníci konania žiadajú, aby v územnom konaní stanovil požiadavky a podmienky na vydanie stavebného povolenia tak, aby stavba bola polohovo, výškovo a v počte bytov zmenená podľa požiadaviek účastníkov konania, aby realizácia výstavby neovplyvnila statiku susedného rodinného domu, a zabezpečí sa zákonná dokumentácia pre realizáciu stavby v danej lokalite.

So všetkými podanými písomnými námietkami a pripomienkami účastníkov konania sa stavebný úrad po prešetrení a doplnení podkladov vysporiadal nasledovne:

Bod č.1

Keďže Mesto Košice, ref. útvar hlavného architekta mesta Košice nebolo dotknutým orgánom v zmysle § 140a stavebného zákona v konaní stavebného úradu, t.j. v čase podania žiadosti o vydanie územného rozhodnutia, jeho vyjadrenie k projektovej dokumentácii stavby nie je záväzným stanoviskom v zmysle § 140b stavebného zákona. Mesto Košice, ref. ÚHA bol v tom čase poradným orgánom pre konania stavebného úradu. Stavebný úrad a nie ref. útvar hlavného architekta mesta Košice, bol povinný podľa ustanovení stavebného zákona skúmať súlad stavieb s územnými plánmi obcí a zón. Navrhovateľom však bolo doložené stanovisko Mesta Košice, ref. útvar hlavného architekta mesta č. MK/A/2024/00275-2 zo dňa 13.03.2024, v ktorom sa konštatuje, že z hľadiska architektonického a urbanistického nemá námietky k predloženému projektu pre územné rozhodnutie.

Až novelou stavebného zákona účinnou od 01.04.2024, podmienky pre umiestnenie stavby vyplývajú zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania v súlade s §39a ods.4 stavebného zákona.

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona, konania začaté na stavebnom úrade pred 1.4.2024, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31.3.2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31.3.2024.

V zmysle § 37 ods.1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby sú platné územné plány obcí a zón.

V zmysle § 37 ods.2 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

V zmysle § 37 ods.3 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

V zmysle § 4 ods.1 vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej „vyhlášky MŽP SR“), pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy ⁴⁾ a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

V zmysle § 4 ods.2 vyhlášky MŽP SR, umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na prilahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.

V zmysle § 6 ods.1 vyhlášky MŽP SR, vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

V zmysle § 6 ods.2 vyhlášky MŽP SR, stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.

V zmysle STN 73 4301 Bytové budovy, kapitola 6 Bytové domy, bod 6.1.1 Bytové domy musia byť navrhnuté tak, aby spĺňali základné požiadavky pre navrhovanie bytových budov, všeobecné typologické predpisy a aby čo najlepšie využívali územie, rešpektovali danosti lokality a tvorili bezpečné, kvalitné, pohodlné a architektonicky hodnotné budovy.

Pre danú lokalitu, kde sa navrhovaná stavba umiestňuje je spracovaný a schválený územný plán obce, t.j. územný plán HSA mesta Košice, v ktorom sú obsiahnuté záväzné regulatívy územného rozvoja, a ktoré sú podkladom pre posúdenie súladu umiestnenia stavby v danom území. Z hľadiska záväznej časti územného plánu HSA mesta Košice je daná lokalita svojim funkčným využitím určená pre obytné plochy malopodlažnej zástavby. Pre danú lokalitu nie je spracovaný územný plán zóny s presne stanovenými regulatívmi pre priestorové a výškové usporiadanie objektov.

V zmysle regulatívov pre usporiadanie územia HSA mesta Košice, ako aj zmien a doplnkov č.17/2020 ÚPN HSA Košice a doplnkov ku VZN č.39/1998, ktorým sa vyhlásila záväzná časť územného plánu ÚPN HSA Košice, na území na ktorom nie je spracovaný územný plán zóny, alebo ktoré nemá stanovené koeficienty využitia územia týmto územným plánom individuálne, sa pre jednotlivé funkcie, mimo územia mestskej pamiatkovej rezervácie, určujú tieto minimálne percentuálne podiely zelene z pozemku (započítateľná plocha zelene Z_z), na ktorom je navrhovaná výstavba: Obytné plochy malopodlažnej zástavby - v progresívnej forme zástavby - malopodlažný bytový dom: 40%.

Predmetom územného konania je novostavba malopodlažného bytového domu so 7 bytovými jednotkami, ktorý bude umiestnený v severnej časti pozemku stavebníka, v mieste pôvodnej stavby rodinného domu. Ide o objekt s terasovým usporiadaním jednotlivých podlaží, ktorý bude pozostávať z 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP s plochou strechou. o celkovej zastavanej ploche 790,90 m².

Vychádzajúc z predloženej projektovej dokumentácie stavby pre územné konanie, navrhovaný objekt bude o celkovej zastavanej ploche 790,90 m², spevnené plochy predstavujú 862,0 m², započítateľná plocha zelene Z_z predstavuje 572,30 m². Celková plocha pozemku je 1434,50 m². Percentuálny podiel zelene z pozemku, na ktorom je navrhovaná výstavba je 40 %.

Vzhľadom na priestorové usporiadanie lokality, v ktorom sa navrhovaná stavba umiestňuje, je Suchodolinská ulica tvorená prevažne stavbami rodinných domov, ako aj v malej miere stavbami malopodlažných terasových bytových domov. Predovšetkým vzhľadom na podmienky vyplývajúce v súčasnosti z platného územného plánu obce pre túto lokalitu s možnosťou umiestňovať v nej aj progresívne formy zástavby, t.j. malopodlažné bytové domy, s ohľadom na súčasné pomery, celkový urbanistický a architektonický charakter prostredia v danej lokalite s jestvujúcou zástavbou, je umiestnenie malopodlažných bytových domov v tomto prostredí považované za súlad s regulatívmi ÚPN HSA mesta Košice.

Urbanistické riešenie predmetnej stavby vychádza z optimálneho využitia a zhodnotenia pozemku. Z architektonického hľadiska stavba pozostáva z kaskádovitého radenia jednotlivých bytových jednotiek vytvárajúcu súvislú zástavbu svahu v mierke, ktorá pripomína zástavbu rodinnými domami a výškovo nenarúša okolitú zástavbu. Kaskády sú členené rozmernými kvetináčmi so zeleňou, ktorá bude vytvárať optickú bariéru medzi jednotlivými bytmi. Objekt svojou hmotou, výškou aj objemovo zapadá do okolitej zástavby.

Vychádzajúc z predloženej projektovej dokumentácie, umiestnenie predmetnej stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN HSA Košice.

Vzájomné odstupy navrhovanej stavby spĺňajú požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a

podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy umožňujú údržbu stavby a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Odstupové vzdialenosti navrhovanej stavby vzhľadom na právne hranice susedných pozemkov a stavieb spĺňajú požiadavky § 6 Odstupy stavieb vyhlášky MŽP SR č.532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

K námietkam uvádzaných v tomto bode stavebný úrad ďalej uvádza, že pri umiestňovaní stavieb je podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby vždy aktuálny platný územný plán obce a zón. Pri posudzovaní súladu stavby s územným plánom, charakter územia extravilánu nemá prednosť pred územným plánom, ako tvrdia účastníci konania.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.2

Námietkam smerujúcim proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu: Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023, sa stavebný úrad venoval v súlade s § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti.

Stavebnému úradu bolo dňa 20.08.2024 doručené vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-KE-OSZP3-2024/040989-002 zo dňa 20.08.2024, v ktorom dotknutý orgán uvádza, že záväzné stanovisko č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 vydané Okresným úradom Košice pre vyššie spomínanú stavbu, ostáva naďalej bez zmien v platnosti.

Stanovisko dotknutého orgánu bolo potvrdené nadriadeným dotknutým orgánom Okresným úradom Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Komenského 52, Košice, doručeným stanoviskom pod č.OU-KE-OSZP1-2024/054858-002/Mgr. zo dňa 13.11.2024. Z predmetného stanoviska vyplýva, že po preštudovaní podkladov podania, preskúmaní záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023, stanoviska k obsahu námietok č.OU-KE-OSZP3-2024/040989-002 zo dňa 20.08.2024 a súvisiacich podkladov, Okresný úrad v sídle kraja dospel k záveru, že Okresný úrad Košice na základe predloženej projektovej dokumentácie postupoval správne pri vydávaní záväzného stanoviska v rozsahu, ktorý mu určuje § 9 ods.1 písm. b/ zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, pričom výslovne stanovil podmienky a požiadavky, za splnenie ktorých nemá námietky s vydaním povolenia. Okresný úrad v sídle kraja ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, na základe vyššie uvedených skutočností a postupujúc v súlade s § 140b ods. 6 stavebného zákona týmto potvrdil záväzné stanovisko Okresného úradu Košice č. OU-KE-OSZP3-2023/020596-002 zo dňa 06.04.2023 vydané podľa § 9 ods.1 písm. b/ zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v spojení s § 140b stavebného zákona.

K námietkam uvádzaných v tomto bode stavebný úrad ďalej uvádza, že predložený návrh, t.j. projektová dokumentácia umiestnenia stavby bytového domu, bola posudzovaná a preverovaná dotknutým orgánom Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, štátnej vodnej správy, ochrany ovzdušia a odpadového hospodárstva. K predloženému návrhu boli vydané kladné záväzné stanoviská, v ktorých bola posúdená stavba z hľadiska nimi sledovaných záujmov. Námietky, na ktoré poukazujú účastníci konania sú dostatočne zohľadnené v uvedených záväzných stanoviskách. Podmienky súhlasu s vydaním územného rozhodnutia v nich uvedené sú postačujúce a pri ich dodržaní bude dostatočne zabezpečená ochrana záujmov dotknutého orgánu v zmysle zákona.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.3

Námietkam smerujúcim proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu: Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice, č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023, sa stavebný úrad venoval v súlade s § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti.

Predložený návrh t.j. projektová dokumentácia umiestnenia stavby bytového domu, bola posudzovaná a preverovaná dotknutým orgánom Mestom Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice. K návrhu umiestnenia stavby, predloženej PD vypracovanej z dopravnobezpečnostného hľadiska garantovanej odborne spôsobilou osobou bolo vydané stanovisko cestného správneho orgánu pre účely územného konania č.MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023 ako aj záväzné stanovisko č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024 k zriadeniu vjazdu z dôvodu dopravného napojenia stavby.

V rámci vykonávaného postupu podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona, sa vo vyjadrení Mesta Košice, ref.dopravy, č.MK/A/2024/19770-1 zo dňa 27.08.2024 dotknutého orgánu uvádza, že KDI KR PZ v Košiciach sa stotožňuje s vydaným súhlasným stanoviskom o zriadenie vjazdu vydaným pod č.KRPZ-KE-KDI-52-118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktoré tvorí podklad pre vydanie rozhodnutia príslušného cestného správneho orgánu vo veci zriadenia vjazdu v zmysle § 3b ods.4 zák.č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách. Zároveň dotknutý orgán uvádza, že po opätovnom posúdení projektovej dokumentácie predmetnej stavby príslušným dopravným inšpektorátom, stanoviská vydané Mestom Košice, ref. doprav pod č. MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023 a č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024 ostávajú v platnosti a slúžia pre účely príslušného stavebného úradu.

Stanovisko dotknutého orgánu bolo posudzované jeho nadriadeným orgánom Okresným úradom Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice, ktorý potvrdil záväzné stanovisko Mesta Košice, ref. doprav, ako správcu komunikácie miestnej cesty Suchodolinská, podľa ustanovení cestného zákona.

Z predmetného stanoviska vyplýva, že po preštudovaní podkladov podania, t.j. súhlasného stanoviska Mesta Košice, ref.dopravy, ako správcu komunikácie miestnej cesty Suchodolinská, podľa § 3d cestného zákona, č. MK/A/2023/20386-1 zo dňa 17.10.2023, v ktorom vyjadril svoje súhlasné stanovisko so stavbou „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice“, a zároveň súhlasil so zriadením vjazdu a súhlasného stanoviska KR Policajného

zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice, č.KRPZ-KE-KDI-52/118/2024 zo dňa 04.03.2024, ktorý nemá námietky k zriadeniu vjazdu z dôvodu dopravného napojenia predmetnej stavby, a na základe predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej a odborne garantovanej z dopravno-bezpečnostného hľadiska projektantom Ing.Antonom Červeňákom, z októbra 2023, OU Košice OCDPK ako nadriadený orgán dotknutého orgánu Mesta Košice, ref.dopravy, potvrdzuje záväzné stanovisko Mesta Košice, ref. dopravy vydaného pod č. MK/A/2024/13661 zo dňa 15.03.2024, ktorým bolo odsúhlasené/povolené zriadenie vjazdu z dôvodu dopravného napojenia stavby „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel’.

K námietkam uvádzaných v tomto bode stavebný úrad ďalej uvádza, že v rámci PD pre územné konanie bola posudzovaná aj protipožiarna bezpečnosť stavby vypracovaná špecialistom požiarna ochrany Ing.Danielou Kristiňakovou, v ktorej sa projektant venoval aj prístupovej komunikácii, jej vzdialenosti od stavby, voľnej šírke, únosnosti na zaťaženie. Ku konaniu bolo predložené aj kladné stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice, č. ORHZ KE4-496-001/2023 zo dňa 05.04.2023, ktorý posúdil PD a s riešením požiadaviek protipožiarna bezpečnosti stavby súhlasil bez pripomienok. Ku konaniu bolo predložené aj kladné stanovisko KRPZ v Košiciach, č.KRPZ-KE-KDI-52-118/2024 zo dňa 04.03.2024, v ktorom bola posúdená PD vjazdu predmetnej stavby.

Stavebnému úradu bolo doručené stanovisko Mesta Košice, ref. dopravy č.MK/A/2025/12053 zo dňa 20.01.2025, súčasťou ktorého bola kópia kolaudačného rozhodnutia komunikácie vedenej aj na parcele registra „C“ KN č.1518/1 v katastrálnom území Čermel’, z ktorej sa má predmetná stavba dopravne napojiť. V zmysle predloženého kolaudačného rozhodnutia č. A/2011/17764-5 zo dňa 05.11.2011 vydaného Mestom Košice, ref. špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie, pre stavebný objekt SO 02 - Cesta, stavby „Košice-Suchodolinská ulica, dažďová kanalizácia a cesta“, je účelom využitia predmetnej stavby inžinierska stavba – komunikácia sprístupňujúca IBV v Suche Doline v Košiciach.

To že predmetná komunikácia nie je evidovaná v katastri nehnuteľnosti neznamena, že stavebný úrad nemôže brať do úvahy túto predmetnú prístupovú komunikáciu za jediné možné dopravne napojenie navrhovanej stavby na dopravnú sieť v rámci tejto lokality, ktoré bolo zároveň schválené cestným správnym orgánom pre účely územného konania záväzným stanoviskom pre zriadenie vjazdu.

V zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

V zmysle § 140b ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

V zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, 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.

Stavebný úrad vykonával postup podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti. Nie účastník konania ale dotknuté orgány sú oprávnené uplatňovať si požiadavky a podmienky v záväznom stanovisku, a to v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitnými predpismi. Záväznosť podmienok a požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách sa zachováva, pričom námietky účastníkov konania uplatnené v konaní proti obsahu týchto záväzných stanovísk môže doriešiť stavebný úrad priamo v konaní tak, že si vyžiada od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam.

Námietky, na ktoré poukazujú účastníci konania sú zohľadnené v uvedených záväzných stanoviskách. Podmienky súhlasu s vydaním územného rozhodnutia v nich uvedené sú postačujúce a pri ich dodržaní bude dostatočne zabezpečená ochrana záujmov dotknutého orgánu v zmysle zákona.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.4

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že súčasťou PD umiestnenia stavby bol aj Odborný posudok zameraný na odborné svetelnotechnické posúdenie bytov navrhovaného bytového domu a jeho vplyvu na okolité budovy z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia, vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Kristiánom Kondášom, PhD., č.osv.6946*I1 Konštrukcie pozemných stavieb. Z predloženého posudku vyplýva, že ekvivalentný uhol tienenia a čas preslnenia posudzovaného susedného rodinného domu na parcele číslo 1092/2 sú vyhovujúce.

Navrhované umiestnenie stavby terasového bytového domu z hľadiska svetelnotechnických pomerov nespôsobí žiadne trvalé obmedzenie komfortu bývania a užívania susedných nehnuteľností.

Tienenie susedných pozemkov umiestnením navrhovanej stavby je neopodstatnenou námietkou, keďže neexistuje žiadna právna úprava, ktorá by upravovala vplyv umiestňovanej stavby na tienenie pozemkov.

Znehodnotenie pozemku, zníženie hodnoty nehnuteľnosti umiestnením navrhovanej stavby je neopodstatnenou námietkou a stavebný úrad nie je vecne príslušný sa ňou zaoberať.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.5

V zmysle § 37 ods.2 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia

v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

V zmysle § 39a ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

V zmysle § 39a ods. 2 stavebného zákona, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky:

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

V územnom konaní sa stavba len umiestňuje, navrhovateľ na základe vydaného rozhodnutia o umiestnení stavby nemá právo stavbu realizovať. Vydaním územného rozhodnutia nemôže dôjsť k ohrozeniu nehnuteľností účastníkov konania, prípadne vzniknúť nejaké škody či iná ujma.

Z predloženého statického posudku vypracovaného autorizovaným stavebným inžinierom v oblasti Statika stavieb Ing. Martinom Kocúrom, č.osv.6809*I3 predloženým účastníkom konania v rámci podaných námietok vyplýva, že keďže boli identifikované poruchy v obvodových stenách susedného rodinného domu, nevhodné umiestnenie a nevhodný technologický postup výstavby navrhovaného bytového domu, môže mať negatívny vplyv na existujúci rodinný dom.

Stavebný úrad k predloženému posudku uvádza, že v PD pre umiestnenie navrhovanej stavby v technickej správe sa projektant venoval aj časti zhodnotenia geologických a hydrogeologických pomerov v území danej stavby. V technickej správe sa uvádza, že návrh zakladania stavebného objektu bude vychádzať z výsledkov podrobného inžinierskogeologického prieskumu a samotného projektu jeho základových konštrukcií. Počas realizácie podrobného inžinierskogeologického prieskumu je nutné poukázať na skutočnosť, že v existujúcich geologických pomeroch je zakladaniu stavby a hlavne harmonogramu výkopových a následných stavebných prác nutné venovať náležitú pozornosť a prijať technické opatrenia na zabezpečenie stability územia hlavne počas výstavby objektu.

Stavebný úrad ďalej uvádza, že nie je predmetom územného konania posudzovať statické vyjadrenie predložené účastníkom konania, v ktorom je posúdená umiestňovaná stavba

a jej možný vplyv na stabilitu územia a susednú nehnuteľnosť. Projektant navrhovanej stavby sa tejto problematike v technickej správe PD venoval, čo bude predmetom ďalšieho stupňa v rámci povoľovacieho procesu danej stavby.

Rovnako predložené účastníkom konania Odborné vyjadrenie vo veci možnosti stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.2845 na parcele č.1092/2 v k.ú. Čermel' v priamom kontexte vplyvu výstavby bytového domu „VERDI“, so zohľadnením už vzniknutých porúch na RD z búracích prác a posúdenie ďalších rizík výstavby na všeobecnú hodnotu RD Petra Mrukviu a jeho rodiny, nie je predmetom územného konania ho posudzovať.

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad ďalej uvádza a opäť pripomína, že v rámci územného konania, neskúma príčinnú súvislosť medzi realizovanými stavebnými prácami pri odstraňovaní pôvodnej stavby na pozemku navrhovateľa a poškodením susednej nehnuteľnosti. Rovnako stavebný úrad nie je príslušný posudzovať a v územnom konaní zohľadňovať, či pri odstraňovaní stavby došlo k poškodeniu susednej nehnuteľnosti. Na to je príslušný súd.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.6

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že táto stavba nebola predmetom posudzovania vplyvov alebo zisťovacieho konania podľa osobitného predpisu, a na túto stavbu nebolo vydané žiadne rozhodnutie zo zisťovacieho konania ani záverečné stanovisko.

K územnému konaniu navrhovateľ spolu so žiadosťou predkladá ďalšie doklady v zmysle § 3 a § 4 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V zmysle § 46 ods. 1 stavebného zákona, projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

Projektant Ing.arch.Andrej Rodziňák, Autorizovaný architekt, č.osv 2020 AA, ktorý je oprávnený pre vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné konanie, sa v tomto stupni dostatočne venoval a posúdil predložený návrh z hľadiska geologických a hydrogeologických pomerov, zakladania stavby, dopravnému napojenia stavby a technickému stavu existujúcej dopravnej siete, čo bolo aj potvrdené kladnými záväznými stanoviskami dotknutých orgánov a ich nadriadenými orgánmi. V stupni územného konania nie je potrebné predkladať statický posudok stavby, to je predmetom stavebného konania.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.7

V zmysle § 36 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu(lfe) sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a

pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

V zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona, od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

V zmysle § 3 ods. 2 správneho poriadku, správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

V zmysle § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle § 32 ods. 2 správneho poriadku, podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

V zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku, správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že ústne pojednávanie s miestnym šetrením už bolo nariadené pri oznámení o začatí územného konania verejnou vyhláškou a súčasne bolo nariadené k prerokovaniu návrhu pojednávania spojené s miestnym zisťovaním na deň 18.06.2024.

Do podkladov rozhodnutia bolo možné nahliadnuť na stavebnom úrade, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, 1. posch., č. dverí 55 v stránkových hodinách (pondelok: od 8.00 – 12.00 , 13.00 -15.00, streda: 8.00 – 12.00, 13.00 – 16.00, piatok: 8.00-12.00) a pri ústnom pojednávaní.

Účastníci územného konania si mohli svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona boli účastníci tohto konania, upozornení že na námietky a pripomienky, ktoré nebudú uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť, sa v odvolacom konaní nebude prihliadať.

Na základe vykonaného postupu v zmysle § 140b stavebného zákona a z neho vyplývajúcich uvedených skutočností, tunajší stavebný úrad, v zmysle § 3, § 32, § 33 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov,

upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení požadovaných dokladov, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie a za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa účastníkov konania a dotknutých orgánov stanovil lehotu 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia.

Účastníci územného konania mohli svoje námietky a pripomienky k doplneným podkladom návrhu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté.

Do podkladov rozhodnutia bolo možné rovnako nahliadnuť na stavebnom úrade, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, 1. posch., č. dverí 55 v stránkových hodinách (pondelok: od 8⁰⁰ - 12⁰⁰, 13⁰⁰ - 15⁰⁰, streda: 8⁰⁰ - 12⁰⁰, 13⁰⁰ - 16⁰⁰, piatok: 8⁰⁰ - 12⁰⁰) najneskôr v stanovenej lehote.

Stavebný úrad sa pri vedení územného konania riadil ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, v zmysle ktorých bolo možné upustiť od ústneho pojednávania v oznámení o doplnení podkladov územného konania verejnou vyhláškou, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie.

Účastníci územného konania mali možnosť nahliadnuť do doplnených dokladov, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie, za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa. V rámci stanovenej lehoty nebola využitá možnosť nahliadnutia do podkladov spisového materiálu.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.8

V zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

V zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti, 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.

Stavebný úrad vykonával postup podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti. Nie účastník konania ale dotknuté orgány sú oprávnené uplatňovať si požiadavky a podmienky v záväznom stanovisku, a to v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitnými predpismi. Záväznosť podmienok a požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách sa zachováva, pričom námietky účastníkov konania uplatnené v konaní proti obsahu týchto záväzných stanovísk môže doriešiť stavebný úrad priamo v konaní tak, že si vyžiada od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam.

Námietky, na ktoré poukazujú účastníci konania sú zohľadnené v uvedených záväzných stanoviskách. Podmienky súhlasu s vydaním územného rozhodnutia v nich uvedené sú

postačujúce a pri ich dodržaní bude dostatočne zabezpečená ochrana záujmov dotknutého orgánu v zmysle zákona.

Každý účastník konania, vedeného podľa stavebného zákona môže chrániť v konaní len svoje subjektívne práva, týkajúce sa vlastníctva alebo iného práva k nehnuteľnosti, z titulu ktorého sa účastníkom konania stal. Vychádzajúc z obsahu námietok a pripomienok predložených v priebehu konania, účastníci konania sa zaoberajú aj právami ostatných účastníkov konania a skutočnosťami, ktoré patria do ochrany verejného záujmu, ktoré však chráni výlučne stavebný úrad a dotknuté orgány. Do ochrany subjektívnych práv účastníkov konania, ktorí podali námietky a pripomienky, nepatrí ani posudzovanie stanovísk dotknutých orgánov, akým spôsobom sa dotknutý orgán vyjadril, či zohľadnil všetky relevantné skutočnosti, ako mal postupovať, nepatrí posudzovanie postupu stavebného úradu a ani posudzovanie obsahu a rozsahu projektovej dokumentácie pre územné konanie.

Z uvedeného vyplýva, že všetky námietky, ktorými účastníci konania poukazujú na iné ako svoje subjektívne práva, vyplývajúce mu z vlastníctva susedných pozemkov a stavieb, sú irelevantné (boli vyriešené príslušnými orgánmi).

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.9

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že pokiaľ predložená projektová dokumentácia pre územné konanie spĺňa požiadavky záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, hľadiska starostlivosti o životné prostredie, návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom, nie je dôvodné aby navrhovateľ upravoval predložený návrh podľa požiadaviek účastníkov konania.

V územnom konaní stavebný úrad zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov k predloženému návrhu a ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenia účastníkov a ich námietky.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.10

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že v rámci územného konania bolo predložené stanovisko Okresného úradu Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice, č.OU-KE-PLO-2023/038308-002 zo dňa 03.08.2023. V podmienkach územného rozhodnutia pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu je navrhovateľovi určená podmienka, ktorá vychádza zo stanoviska dotknutého orgánu, že je povinný požiadať Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy pre stavebné účely. Navrhovateľ je povinný v zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, Pozemkový a lesný odbor č. OU-KE-PLO-2023/038308-002 zo dňa 03.08.2023 dodržať všetky stanovené podmienky.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.11

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že bolo vydané rozhodnutie č.MK/A/2025/06346-45/I/SEL zo dňa 28.04.2025, ktorým bol návrh účastníka konania na prerušenie územného konania vo veci umiestnenia stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ z dôvodu úpravy a doplnenia navrhovanej projektovej dokumentácie stavby, zamietnutý.

Predložená projektová dokumentácia, t.j. predložený návrh pre umiestnenie stavby s názvom „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ je v súlade s platným územným plánom HSA mesta Košice.

Návrh pre umiestnenie stavby bol posúdený záväznými stanoviskami a vyjadreniami dotknutých orgánov a ich nadriadenými orgánmi, ako aj v rámci vykonaného postupu stavebného úradu podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti o vydanie územného rozhodnutia.

Záväzné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, ich pripomienky sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Podľa § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 29 ods. 2 správneho poriadku, správny orgán môže tiež konanie prerušiť najdlhšie na dobu 30 dní, ak to z dôležitých dôvodov zhodne navrhnú účastníci konania.

Keďže neboli naplnené dôvody na prerušenie konania podľa § 29 ods.1 ani ods.2 správneho poriadku, stavebný úrad územné konanie neprerušil.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Bod č.12

K námietkam uvádzaných v tomto bode, stavebný úrad uvádza, že územné rozhodnutie sa vydáva na základe predloženého návrhu navrhovateľom. Predložený návrh a predložená dokumentácia pre územné konanie bola stavebným úradom riadne posúdená. V priebehu konania bolo zistené, 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.

Stavebný úrad posúdil 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 zistil, 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.

Požiadavky účastníkov konania, ktoré sa týkajú samotného uskutočňovania stavby, statického posúdenia a prípravy zákonnej dokumentácie pre realizáciu stavby budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcom stavebnom konaní.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podaným námietkam a pripomienkam účastníkov konania nevyhovuje.

Stavebný úrad ďalej uvádza, že v právnom štáte má každý občan súbor práv a povinností. Tak ako každý občan, ktorý vlastní nehnuteľnosť má právo stavať po splnení zákonných podmienok, tak má vlastník susednej nehnuteľnosti právo na súkromie. Je dôležité, aby boli všetky tieto práva vyvážené, pretože prílišnou ochranou práva jedného subjektu by mohlo dôjsť k porušeniu práva iného subjektu.

Z uvedeného je zrejmé, že stavebný úrad v rozsahu svojich právomocí posudzuje ochranu súkromia z hľadiska dodržania súladu s verejnými záujmami, splnenia podmienok platnej územnoplánovacej dokumentácie, dodržania základných požiadaviek na stavby podľa § 43d stavebného zákona a všeobecných technických požiadaviek na výstavbu v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Účastníci konania vo svojich námietkach neuviedli relevantný dôkaz, ktorým by preukázali nepriaznivé vplyvy umiestnenia navrhovanej stavby na nehnuteľnosť resp. jej užívanie.

V prípade, ak by došlo k zásahu do vlastníckych práv účastníka konania, k ich obmedzeniu alebo k zásahu do súkromia účastníka konania nad mieru primeranú pomerom, v zmysle § 127 ods. Občianskeho zákonníka je možné sa v uvedenej veci domáhať občiansko-právnej ochrany na príslušnom súde.

Pre územie, v ktorom sa nachádza pozemok dotknutý umiestňovanou stavbou, je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia. Predmetná stavba sa nachádza v území, ktoré je definované ako plochy malopodlažnej obytnej zástavby. Navrhované umiestnenie predmetnej stavby je v súlade s ÚPN HSA Košice.

K návrhu pre vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené projektová dokumentácia pre územné konanie, stanoviská, záväzné stanoviská dotknutých orgánov a 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 – Staré mesto, 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.

Toto rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1051/6, 1051/2 (hlavná stavba) a 1518/1, 1050/2, 2155/11, 2155/10 (dopravné napojenie a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) v katastrálnom území Čermel', má v zmysle § 42 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky.

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

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 po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podať odvolania do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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 verejnou vyhláškou:

1. Ing.Jozef Hegyi, Suchodolinská 55, Košice
+ odsúhlasený návrh umiestnenia stavby
2. HEST CO Building s.r.o., Zinkova 10, Košice
3. advokátska kancelária Chocholák & Česla s.r.o., Krmanova 6, Košice
4. JUDr.Vincent Lechman, advokát, Štefánikova 40, Košice
5. advokátska kancelária Juristi s.r.o., Krivá 3, Košice
6. Ing.Mgr.art.Slavoj Palenčár, Hlinkova 23, Košice
7. účastníci konania: Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susedných pozemkov a stavieb: parcely KN-C čísla 1051/5, 1051/1, 1051/3, 1518/3, 1092/2, 1518/4, 1092/8, 1049/7, 1518/1, 1050/2, 1046/2, parcely KN-E čísla 12419/1, 11288/502, 11301/4, 11300/3, 11303/1, 11300/501 v katastrálnom území Severné Mesto 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)

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, ref.dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Mesto Košice, ref.životného prostredia a energetiky, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Mesto Košice, ref.nakladania s majetkom, Tr. SNP 48/A, 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. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipel'ská 1, Košice
10. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
11. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
12. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
13. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
14. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
16. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
17. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
18. Antik Telecom s.r.o., Čárskeho 10, 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.

POTVRDENIE

Toto rozhodnutie má podľa § 42 ods. 2 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 stavebný úrad mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice.

Rozhodnutie o umiestnení stavby: „Bytový dom VERDI, Suchodolinská ulica, Košice.“ v katastrálnom území Severné Mesto.

Číslo rozhodnutia: MK/A/2025/06346-47/I/SEL zo dňa 19.05.2025

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: