



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/05960-21/II/MIN
Košice 9. júna 2025

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 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 „**Supermarket FRESH KVP II**“ na pozemku KN-C parcelné číslo 1624/667, katastrálne územie Grunt, s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou na pozemkoch parcelné číslo 1624/695, 1624/2, 3756/4, 1624/580, 3763/360, 3755/578, 2780/15, 2756/6, 2760, 3755/515, 3755/561, 3755/940, katastrálne územie Grunt, tak, ako to je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa :

LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, IČO : 36 183 181.

Popis stavby :

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie samostatne stojacej stavby pre obchod a služby na pozemku KN-C parc. č. 1624/667, katastrálne územie Grunt, s dvoma nadzemnými

podlažiami, zastrešenú plochou strechou, s príslušnou technickou a dopravnou infraštruktúrou napojenou na existujúcu infraštruktúru v okolí predmetnej stavby.

Územie sa nachádza v MČ Košice – Sídliisko KVP, z južnej strany je ohraničené ulicou Jána Pavla II, zo severnej strany areálom zdravotníckeho zariadenia (Poliklinika KVP), zo západnej strany bytovými domami (obytný súbor Povrazy) a z východnej strany je územie ohraničené Lechkého ulicou.

Členenie stavby na stavebné objekty :

- SO 01 Navrhovaný objekt – Supermarket Fresh
- SO 02 Pripojenie k dopravnej sieti, parkovisko a spevnené plochy
- SO 03 Vodovodná prípojka
- SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 05 Zaolejovaná kanalizácia + lapač ropných látok
- SO 06 Dažďová kanalizácia + vsakovacie objekty
- SO 07 Elektrická prípojka + odberné elektrické zariadenie
- SO 08 Prípojka horúcovodu TEKO
- SO 09 Sadové úpravy
- SO 10 Vonkajšie areálové osvetlenie

Predmetná stavba má v zmysle § 43c ods. 1 písm. c) stavebného zákona charakter nebytovej budovy pre obchod a služby.

Priestorové usporiadanie stavby :

- úrovne podlaží :
1. nadzemné podlažie – supermarket potravín Fresh, pasáž, predajňa tabaku a tlače, predajňa kvetov, drogéria, lekáreň, výkup fliaš a sklad fliaš, zázemie Fresh
 2. nadzemné podlažie – zázemie pre zamestnancov Fresh, zdravotnícke zariadenie

Konštrukčne je stavba riešená ako železobetónový skelet s výplňovými konštrukciami (tepelnoizolačné sendvičové panely a sklenené výplne), založený na základových pátkách, konštrukciu strechy tvoria priehradové oceľové nosníky.

Dopravné napojenie stavby je z Lechkého ulice, novozriadeným vjazdom. Súčasťou stavby je umiestnenie novej prístupovej komunikácie k objektu, umiestnenie nových chodníkov, exteriérových parkovacích státí a spevnených plôch. Pre objekt je navrhnutých 75 exteriérových parkovacích státí, z toho 3 státia pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Súčasťou návrhu je napojenie stavby na jestvujúcu technickú infraštruktúru daného územia, prostredníctvom novozriadených prípojok vody, kanalizácie, horúcovodu a el. energie, vonkajšie osvetlenie areálu a odvádzanie zrážkových vôd zo stavby.

Zásobovanie stavby pitnou vodou bude prostredníctvom novej vodovodnej prípojky napojenej na existujúci vodovodný rozvod DN 200 na ulici Jána Pavla II.

Objekt bude zásobovaný elektrickou energiou napojením z jestvujúcej trafostanice TS0220-0670.

Zdrojom tepla a prípravy teplej vody bude nová kompaktná odovzdávacia stanica tepla umiestnená v objekte, s napojením na jestvujúci horúcovodný rozvod, novozriadenou prípojkou.

Odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie bude prostredníctvom novozriadenej kanalizačnej prípojky na verejný rozvod prechádzajúci pri ulici Jána Pavla II..

Zrážkové vody zo stavby budú zachytávané do vsakovacieho objektu umiestneného na pozemku navrhovateľa.

Bilancia plôch :

Zastavaná plocha objektu SO 01.....	1996,70 m ² ,
Úžitková plocha objektu.....	2533,37 m ² ,
Zastavaná plocha SO 02	2581,55 m ² ,

podrobnejšie podľa predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba bude umiestnená na vyššie uvedených pozemkoch, v kat. území Grunt, podľa zakreslenia v situačnom výkrese a projektom pre územné konanie vypracovaným Ing. arch. Martinom Gaval'om, oprávneným projektantom reg.č. 2472AA, v mesiaci jún 2024. Výkres umiestnenia stavby spracovaný na podklade katastrálnej mapy tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. SO 01 Navrhovaný objekt – Supermarket Fresh, bude umiestnený na pozemku parcelné číslo 1624/667, katastrálne územie Grunt, za týchto podmienok :
 - odstup SO 01 od právnej hranice s pozemkom KN-C parc. č. 3756/4, kat. územie Grunt, bude vo vzdialenosti 5,5 m,
 - odstup SO 01 od právnej hranice s pozemkom KN-C parc. č. 3756/4, kat. územie Grunt, bude v najužšej časti vo vzdialenosti 5,8 m,
 - odstup SO 01 od právnej hranice s pozemkom KN-C parc. č. 1624/544, kat. územie Grunt, bude v najužšej časti vo vzdialenosti 10,6 m,
3. Objekt bude výšky max. 2. nadzemných podlaží, zastrešený plochou vegetačnou strechou, s max. výškou v atike + 9,200 m, vo vzťahu k $\pm 0,00$ m , čo je úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia stavby.
4. Komunikačné napojenie supermarketu bude z Lechkého ulice, novozriadeným vjazdom.
5. Stavebný objekt SO 02 Prípojenie k dopravnej sieti, parkovisko a spevnené plochy, bude umiestnený na pozemkoch KN-C parc. č. 1624/667, 1624/695, 1624/2 a 3763/360, katastrálne územie Grunt a bude pozostávať z komunikácie, spevnených plôch, parkovacích státí a chodníkov k objektu :
 - exteriérová parkovacia plocha so 75 parkovacími státiami (z toho 3 státia pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie), s parametrami 2,6-2,7 m x 5,30-5,50 m pre osobné automobily bude umiestnená pred objektom obchodu, z jeho južnej strany,
 - pre prístup peších k objektu obchodu bude umiestnená sieť chodníkov premenlivých širok, situované na východnej, západnej a južnej strany od objektu, ktoré budú prepájať dané územie s existujúcou sieťou chodníkov v okolí navrhovanej stavby.
6. SO 03 Vodovodná prípojka - Objekt bude zásobovaný pitnou vodou novou vodovodnou prípojkou DN 80 napojenou na existujúci vodovodný rozvod DN 200 na ulici Jána Pavla II. Prípojka vody bude umiestnená na pozemkoch KN-C parc. č. 1624/667, 2780/15, 2756/6, 2760 a 3763/360, katastrálne územie Grunt. V trase navrhovanej prípojky bude umiestnená vodomerná šachta.
7. SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie - Odvedenie splaškových vôd z objektu, bude do verejnej kanalizácie DN 800 pri ulici Jána Pavla II., novou kanalizačnou prípojkou umiestnenou na pozemkoch KN-C parc.č. 1624/667, 2780/15, 3763/360, 2756/6, 2760, katastrálne územie Grunt.
8. SO 05 Zaolejovaná kanalizácia + lapač ropných látok – Odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch a parkovísk bude cez sústavu potrubia s prečistením cez ORL umiestnenom na pozemku parc.č. 1624/667, katastrálne územie Grunt, s vyústením do

- vsakovacieho systému.
9. SO 06 Dažďová kanalizácia + vsakovacie objekty - Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané cez sústavu potrubia a navrhovaných vpustí do vsakovacieho objektu umiestneného v zeleni, vedľa exteriérovej parkovacej plochy na pozemkoch navrhovateľa (parc.č. 1624/667, katastrálne územie Grunt).
 10. SO 07 Elektrická prípojka + odberné elektrické zariadenie - Napojenie stavby na zdroj el. energie bude v jestvujúcej trafostanici TS0220-0670 na pozemkoch parc.č. 3755/515, 3755/561, kat. úz. Grunt, z ktorej sa vyvedú nové NN káble a pred trafostanicou sa zriadi nová RIS-SR4, z ktorej sa napojí SR skriňa. Z novej rozpojovacej skrine SR sa napojí elektromerový rozvádzač (RE) pre objekt, osadený pri existujúcej TS, na verejne prístupnom mieste. Z RE bude vedený kábel pozemkami parc.č. 1624/667, 1624/2, 3756/4, 1624/580, 3763/360, 3755/578, 3755/515, 3755/561, 3755/940, katastrálne územie Grunt, do hlavného rozvádzača supermarketu Fresh.
 11. SO 08 Prípojka horúcovodu TEK0 - Zásobovanie stavby teplom bude novozriadenou horúcovodnou prípojkou umiestnenou na pozemku navrhovateľa KN-C parc.č. 1624/667, kat. územie Grunt, ktorá sa napojí na jestvujúci horúcovodný rozvod, v mieste existujúcej šachty na pozemkoch parc.č. 1624/667 a 3763/360, kat. územie Grunt.
 12. Pred spracovaním projektovej dokumentácie je potrebné zabezpečiť presné vytýčenie polohy všetkých jestvujúcich podzemných vedení.
 13. Pri projektovej príprave stavby rešpektovať polohu všetkých jestvujúcich verejných rozvodov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma podľa ich presného vytýčenia a podmienok ich vlastníkov resp. správcov. Podmienky pre uskutočnenie stavby vzhľadom na existujúce vedenia budú stanovené v rozhodnutí o povolení stavby.
 14. Projektová dokumentácia stavby bude spracovaná oprávnenými osobami v zmysle ust. § 45, § 46, § 47 stavebného zákona a v súlade s osobitnými predpismi, ako aj v súlade so súvisiacimi technickými normami a predpismi, hlavne z hľadiska bezpečnosti, požiarnej ochrany, hygienickej nezávadnosti a ochrany životného prostredia, v súlade s požiadavkami vyhl. 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, záväznými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie.
 15. Dokumentácia stavby musí rešpektovať ochranné pásma verejných sietí v súlade s platnými predpismi a bude vypracovaná v súlade so zákonmi č. 251/2012 Z.z. o energetike, č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike, č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v ich platnom znení, technickými normami a v súlade s ustanoveniami STN 73 6005 o súbehu a križovaní inžinierskych sietí.
 16. Pri križovaní a v blízkosti existujúcich verejných vedení a v ich ochranných pásmach v projekte stavby uvažovať výlučne s ručnými výkopmi.
 17. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť projekt organizácie výstavby v súlade s ust. § 43i stavebného zákona a NV SR č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
 18. V projektovej dokumentácii riešiť úpravu, resp. ochranu dotknutých inžinierskych sietí v súlade s podmienkami ich vlastníkov resp. správcov.
 19. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie v rozsahu technického riešenia pripojenia rozvodov infraštruktúry na verejné rozvody, bude odsúhlasená príslušnými vlastníkmi resp. správcami týchto verejných sietí.
 20. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a výškové obmedzenia stanovené Dopravným úradom v ich záväznom stanovisku č. 19715/2023/ROP-002-V/34504 zo dňa 02.10.2023 :

- Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche objektu (napr. komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, konštrukcie, antény, technológie a pod.) stožiarov areálového osvetlenia, príp. reklamného pylónu/totemu, ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, maximálny vzrast drevín použitých na sadové úpravy, nesmie prekročiť výšku 25,0 m od úrovne pôvodného terénu bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
 - Najvyšší bod stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby, svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih vežového, resp. mobilného žeriava, betónpumpy a pod.), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 360,5 m n.m.Bpv, t.j. výšku cca 42,0 m od úrovne pôvodného terénu bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu a s tým, že stavebné mechanizmy nad úroveň výšky určenej vo vyššie uvedenej podmienke budú použité na stavenisku max. 3 roky od prekročenia tejto výšky a ich prípadné použitie je potrebné oznámiť Dopravnému úradu min. 7 dní vopred, s údajom o ich použitých typoch, ich max. používanej výške v dobe ich použitia.
21. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť podrobne odvádzanie zrážkových vôd zo stavby a úpravu terénu tak, aby neboli dotknuté práva vlastníkov susedných nehnuteľností, aby sa nezhoršovali odtokové pomery územia a aby bolo zabezpečené účinné odvádzanie zrážkových vôd.
 22. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť v rámci SO 09 – Sadové úpravy, výsadbu zelene v max. možnej miere, s prihliadnutím k STN 73 6110/Z1 a v súlade so záväznými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie.
 23. V súlade s ust. zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v jeho platnom znení a vyhl. č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, navrhovateľ predloží projektovú dokumentáciu stavby pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia na posúdenie a vydanie odborného stanoviska k dokumentácii oprávnenej právnickej osobe.
 24. Projektovú dokumentáciu stavby vypracovať v súlade s požiadavkami na ochranu zdravia v znení zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v jeho platnom znení.
 25. V zmysle záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach č. RUVZKE/OHVBP KV/695/1594/2023 zo dňa 27.01.2023 je navrhovateľ povinný v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie navrhnúť :
 - priestory bez prirodzeného vetrania budú mať zabezpečené dostatočné nútené vetranie, pričom v čakárňach je potrebné zabezpečiť 5-násobnú výmenu vzduchu za hodinu,
 - prípravovne a ambulancie / vyšetrovne budú mať zabezpečené prirodzené vetranie oknami,
 - minimálna plošná výmera prípravovni bude 12 m² a minimálna plošná výmera ambulancií / vyšetrovni bude 15 m²,
 - priestory odborných lekárov (špecialistov) budú mať zriadené ešte 1xWC s umývadlom s predsienkou vybavenou umývadlom pre pacientov ženy a 1 x WC, pisoár s umývadlom pre pacientov muži,
 - pri umiestňovaní odborných ambulancií je potrebné prihliadať na predpokladaný epidemicky alebo priebežne zvýšený výskyt infekčných ochorení (minimálne požiadavky na personálne zabezpečenie a materiálno – technické vybavenie jednotlivých druhov zdravotníckych zariadení sú uvedené vo Vestníku MZ SR, Výnos č. 44 č. 09812/2008-O1 z 10. septembra 2008 o minimálnych požiadavkách na personálne zabezpečenie a materiálno – technické vybavenie jednotlivých druhov zdravotníckych zariadení),

- predsieniť pred záchod v zázemí predajne potravín umiestneného na I.NP.
26. Dokumentáciu stavby pre vydanie stavebného povolenia predložiť na zaujatie stanoviska príslušnému orgánu na ochranu zdravia – Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach.
 27. Pred podaním žiadosti o stavebné povolenie predloží stavebník na Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, Požiarnická 4, Košice projektovú dokumentáciu požiaro – bezpečnostného riešenia stavby, za účelom vydania stanoviska.
 28. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle ust. vyhl. MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa ust. zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 29. Do projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie zapracovať podmienky týkajúce sa nakladania s odpadmi počas výstavby a to :
 - Zakazuje sa podľa § 13 písm. a),b) zákona o odpadoch (zákon č.79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov) uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva) je okrem povinností vyplývajúcich s § 14 ods.1 písm. e) zákona o odpadoch povinný :
 - a) zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č.3 k zákonu o odpadoch v časti VI druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie , recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej na 70 % hmotnosti takéhoto odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,
 - b) stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - c) zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods.1 písm. e/ zákona o odpadoch, preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nachádzaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods.1 písm. b/ bod 5 zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby.
 30. Do projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie zapracovať podmienky týkajúce sa ochrany prírody a krajiny a to :
 - Rešpektovať prvok ÚSES, biokoridor miestneho významu „Moskovská trieda – Trieda KVP – ul. Jána Pavla II“ aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, zachovať a podporiť ho a neobmedzovať jeho funkčnosť,
 - pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov

- a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení prác,
- okolité dreviny a krovité porasty rešpektovať tak, aby nedošlo k bezprostrednému alebo následnému zníženiu ekologických a estetických funkcií ich podzemných a nadzemných častí, resp. k ich odumretiu,
 - všetky používané mechanizmy musia byť vo vyhovujúcom technickom stave a musí byť zabezpečená ochrana pôdy, vôd a bioty pred znečistením ropnými látkami ako pri činnostiach tak pri parkovaní. Všetky používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených, resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
31. Novú budovu je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňala 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.
32. Projektová dokumentácia stavby pre stavebné povolenie bude vypracovaná v súlade s ust. § 8a, časť elektromobilita zákona č. 555/2015 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
33. Projektovú dokumentáciu stavby pred podaním žiadosti na stavebné povolenie predložiť na posúdenie a vydanie záväzných stanovísk Okresnému úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie (odpadové hospodárstvo, vodná správa, ochrana prírody a krajiny).
34. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
35. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník predloží doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s ust. § 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 nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

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

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

Odôvodnenie

Dňa 22.03.2023, podala spoločnosť LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, v zastúpení AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., Kmeťova 26, Košice, na tunajšom úrade návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Supermarket FRESH KVP II“ na pozemku KN-C parc. č. 1624/667, katastrálne územie Grunt, s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou na pozemkoch parc.č. 1624/695, 1624/2, 3756/4, 1624/580,

3763/360, 3755/578, 2780/15, 2756/6, 2760, 3755/515, 3755/561 a 3755/940, katastrálne územie Grunt.

Nakoľko, za podanú žiadosť nebol uhradený správny poplatok, tunajší stavebný úrad vyzval navrhovateľa listom č. MK/A/2023/14069-02/II/MIN zo dňa 11.04.2023, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy zaplatil správny poplatok za podanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia.

Správny poplatok vo výške 500 € bol navrhovateľom, zaplatený podľa položky č. 59 písm. a)1. Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Po preskúmaní predloženého návrhu tunajší úrad zistil, že predmetný návrh nie je dostatočným podkladom pre začatie konania v danej veci, na základe čoho vyzval navrhovateľa k doplneniu podania a zároveň rozhodnutím č. MK/A/2023/14069-04/II/MIN zo dňa 30.05.2023, prerušil územné konanie.

Postupne, v stanovených lehotách (naposledy dňa 15.01.2025), navrhovateľ svoj návrh doplnil.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie rieši umiestnenie samostatne stojacej stavby pre obchod a služby, na pozemku KN-C parc. č. 1624/667, katastrálne územie Grunt, s dvoma nadzemnými podlažiami, zastrešenú plochou strechou. Územie sa nachádza v MČ Košice – Sídliisko KVP, z južnej strany je ohraničené ulicou Jána Pavla II, zo severnej strany areálom zdravotníckeho zariadenia (Poliklinika KVP), zo západnej strany bytovými domami (obytný súbor Povrazy) a z východnej strany je územie ohraničené Lechkého ulicou.

Komunikačné napojenie stavby je navrhnuté z Lechkého ulice, novozriadeným vjazdom. Súčasťou návrhu je napojenie stavby na jestvujúcu technickú infraštruktúru daného územia, prostredníctvom novozriadených prípojek vody, kanalizácie, horúcovodu a el. energie, vonkajšie osvetlenie areálu a odvádzanie zrážkových vôd zo stavby.

Po preskúmaní doplneného návrhu s prílohami, Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad oznámil listom č. MK/A/2025/05960-19/II/MIN zo dňa 7. februára 2025, začatie územného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a návrh dňa 14.03.2025, ústne prerokoval a uskutočnil miestne šetrenie. Stavebný úrad vymedzil okruh účastníkov konania podľa ust. § 34 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri tomto konaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Na ústnom pojednávaní boli prítomní oboznámení s predmetom vedeného konania, s podkladmi spisového materiálu, so zisteniami a závermi stavebného úradu a s jeho postupom podľa ust. § 34 - 39 stavebného zákona a ustanoveniami správneho poriadku. Stavebný úrad umožnil prítomným oboznámiť sa s podkladmi spisového materiálu, umožnil im vyjadriť sa ku konaniu a vyzval ich, aby pri ústnom pojednávaní uplatnili svoje pripomienky a námety.

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

Stavba sa umiestňuje na pozemkoch v zastavanom území obce :

- KN-C parc.č. 1624/695, 1624/667, katastrálne územie Grunt, ktoré sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2988, kat. úz. Grunt, vo vlastníctve navrhovateľa.
- KN-C parc.č. 1624/2, 3756/4, 1624/580, katastrálne územie Grunt, ktoré sú na základe Výpisu z listu vlastníctva č. 2820, kat. úz. Grunt, vo vlastníctve právnickej osoby FIVELINKS Slovakia, s.r.o., Hodžovo nám. 1/A, Bratislava. Navrhovateľ v konaní predložil k uvedeným pozemkom „iné právo“ podľa ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene zo dňa 12.2.2024 a súhlas vlastníka s umiestnením stavby pešej komunikácie na pozemku parc.č. 1624/2, kat. úz. Grunt (list č. zo dňa 20.11.2024).
- KN-C parc.č. 3763/360, 3755/578, 2780/15, 2756/6, 2760, 3755/940, katastrálne územie Grunt, ktoré sú na základe Výpisu z listu vlastníctva č. 965, kat. úz. Grunt, vo vlastníctve právnickej osoby Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice. Navrhovateľ v konaní preukázal k uvedeným pozemkom „iné právo“ podľa ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv č. 2023001859 a jej dodatkov a zároveň predložil súhlas vlastníka s umiestnením stavby pešej komunikácie na pozemku parc.č. 3763/360, kat. úz. Grunt (list č. MK/A/2024/14585 zo dňa 18.12.2024).
- stavba trafostanice súpr.č. 3083 na pozemkoch KN-C parc.č. 3755/515, 3755/561, katastrálne územie Grunt, je na základe Výpisu z listu vlastníctva č. 2369, kat. úz. Grunt, vo vlastníctve Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice, ktorá súhlasila s napojením a zásobovaním el. energie umiestňovanej stavby z tejto trafostanice (list č. 10604/2025 zo dňa 17.04.2025).

Stavebný úrad v územnom konaní vyhodnocuje návrh z hľadiska splnenia podmienok podľa ust. § 37 stavebného zákona. Platná územnoplánovacia dokumentácia - Územný plán hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice (ÚPN-HSA), určuje východnej časti pozemku parc. č. 1624/667, kat. úz. Grunt, na ktorom sa navrhuje umiestniť predmetnú stavbu, funkčné využitie pre plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, západná časť daného pozemku má funkčné využitie pre plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a obytných plôch viacpodlažnej zástavby – polyfunkcia návrh. Predmetná stavba a jej umiestnenie rešpektuje koeficienty povolenej zastavanosti, je v súlade s funkčným využitím územia a zohľadňuje regulatív zelene podľa ÚPN-HSA. Na základe uvedeného stavebný úrad posúdil, že stavba nie je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN-HSA.

Dokumentácia stavby pre územné konanie je vypracovaná oprávnenou osobou v súlade s ust. § 45 ods.2, písm. b) stavebného zákona.

Návrh bol posúdený odbornými zložkami štátnej správy ochrany životného prostredia a ostatnými dotknutými orgánmi chrániacimi verejné záujmy podľa osobitných predpisov.

Z predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej oprávneným projektantom vyplýva, že sa nepredpokladajú také vplyvy, ktoré by mohli výrazne negatívne ovplyvniť stav životného prostredia predmetnej lokality.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia stavebný úrad posúdil aj z hľadiska plnenia všeobecných technických požiadaviek na navrhovanie stavieb podľa ust. § 47 stavebného zákona a všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu stanovených vyhl. č. 532/2002 Z.z.. Umiestnenie stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu stanovených citovanými ustanoveniami stavebného zákona.

V konaní boli predložené, resp. uplatnené stanoviská dotknutých orgánov v zmysle ust. § 140a) stavebného zákona, ktoré uplatňujú požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti záväznými stanoviskami podľa ust. § 140b) stavebného zákona.

Uplatnené stanoviská účastníkov konania a dotknutých orgánov boli v konaní preskúmané, prerokované a posúdené. U tých dotknutých orgánov, ktoré v konaní neuplatnili svoje stanoviská má stavebný úrad za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Podmienky dotknutých orgánov týkajúce sa územného rozhodnutia (podmienky pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby) sú zohľadnené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia (v súlade s ust. § 39a ods. 2 stavebného zákona). Podmienky dotknutých orgánov stanovené pre uskutočnenie stavby tunajší úrad nezapracoval do tohto rozhodnutia, nakoľko tie budú stanovené a zohľadnené v povolení predmetnej stavby.

K návrhu a k vydaniu územného rozhodnutia neboli zo strany účastníkov konania vznesené žiadne námietky a pripomienky, ani neboli vznesené pripomienky dotknutých orgánov záväzného charakteru vymedzeného ustanoveniami stavebného zákona a osobitnými predpismi.

Umiestnenie stavby zodpovedá podmienkam o umiestňovaní stavieb podľa ust. § 4 a § 6 ods. 1, vyh. 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, ako aj prihliadal na jestvujúce pomery v území. Pripojovacie podmienky objektov technickej a dopravnej infraštruktúry boli rešpektované v zmysle podmienok stanovených ich vlastníckmi resp. správcami. Navrhované objekty technickej a dopravnej infraštruktúry vytvárajú dostatočné podmienky pre pokrytie potrieb navrhovanej stavby a zohľadňujú požiadavky vyplývajúce ust. Vyhl. č. 532/2002 Z.z., z osobitných predpisov a technických noriem.

Predmetná stavba nebude mať rušivý alebo negatívny vplyv na okolie nad rámec vymedzeného funkčného využitia územia podľa platného územného plánu HSA Košice. Stavba rešpektuje požiadavky z hľadiska hygieny, bezpečnosti, požiarnej ochrany, ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a ďalšie súvisiace požiadavky osobitných predpisov.

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona konanie 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.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, ako príslušný stavebný úrad po preskúmaní predložených dokladov a výsledku územného konania konštatoval, že umiestnená stavba je v súlade s platným územným plánom hospodársko – sídelnej aglomerácie, vyhovuje všeobecno - technickým požiadavkám pre stavby a za predpokladu splnenia všetkých podmienok a požiadaviek uvedených v tomto rozhodnutí, zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp., že tým hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje, ako aj neohrozuje záujmy spoločnosti a právom chránené záujmy účastníkov konania. Vyhovel preto návrhu a rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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 v lehote 15 dní odo dňa

oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona a bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu - meste Košice, pracovisku Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Rozhodnutie sa doručí

Verejnou vyhláškou účastníkom konania

1. AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., Kmeťova 26, Košice
2. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice
3. CASSOVIA development, s.r.o., Krmanova 14, Košice
4. FIVELINKS Slovakia, s.r.o., Pražská 11, Bratislava
5. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
6. Ostatní účastníci konania – vlastníci susedného pozemku parc. č. 1624/544, kat. úz. Grunt, a osoby, ktoré majú k tomuto pozemku iné právo, ak ich vlastnícke a iné práva k tomuto pozemku môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Dotknuté orgány

1. Mestská časť Košice – Sídliisko KVP, Tr. KVP č. 1 v Košiciach
2. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A
3. Mesto Košice, ref. ŠSÚ pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, ref. energií
5. Mesto Košice, ref. životného prostredia, (ochrana ovzdušia) Tr. SNP č. 48/A
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Košiciach, Ipeľská č. 1, Košice
7. OR HaZZ v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
8. Správa mestskej zelene v Košiciach, Rastislavova 79, Košice

9. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského č. 52, Košice
10. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, OH, Komenského č. 52, Košice
11. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOPaK, Komenského č. 52, Košice
12. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, ŠVS, Komenského č. 52, Košice
13. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
14. Obvodný banský úrad Košice, Timonova 23, Košice
15. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
16. MH Teplárenský holding, a.s., Teplárenská 3, Košice
17. TEHO s.r.o, Komenského 7, Košice
18. VVS a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
19. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
20. Antik Telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
21. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
22. SPP Distribúcia a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
23. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Ševčenkova 36, Bratislava
24. Eltodo osvetlenie s.r.o, Rampová 5, Košice
25. KRPZ v Košiciach, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho č. 8, Košice
26. Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o., Tr. SNP č. 37, Košice
27. Orange Slovensko a.s., Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava
28. Slovanet, a.s., Galvaniho 19, 821 04 Bratislava
29. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
30. SWAN KE, s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
31. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava
32. Delta OnLine spol. s.r.o, Pri salaši 2, Košice
33. Alternet, s.r.o., Popradská 12, 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.