



MESTO KOŠICE

Naše číslo: MK/A/2025/07941-21
V Košiciach: 01. júla 2025
Vybavuje: JUDr. Ján Klanar

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Košice, ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií podľa § 2 písm. a) bod 3. zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a to pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty podľa § 3a ods. 4 cestného zákona (ďalej len „špeciálny stavebný úrad“), konajúci podľa § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) vydáva rozhodnutie podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), ktorým takto

rozhodlo:

I.

podľa § 66 stavebného zákona, § 16 cestného zákona v spojení s § 10 v vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška“)

povoľuje

stavbu „**Penzión a reštaurácia Košice**“, v skladbe stavebného objektu **SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie, časť – prístupový chodník na parcele 3392/28**, na pozemku KN-C parc. č. 3392/28, katastrálne územie Nové Ľahanovce (ďalej len „stavba“)

účastníkovi konania - stavebníkovi: **METRO Group Properties SK s.r.o.,**
Senecká cesta 1881
900 28 Ivanka pri Dunaji
IČO: 45 951 594 (ďalej len „stavebník“)

zastúpenému zástupcom:

INVESTHAUS SK s.r.o.
Gorkého 3
811 01 Bratislava
IČO: 48 215 350

(ďalej len „zástupca“)

Druh a účel stavby:

Podľa ust. § 43a ods. 3 písm. a) stavebného zákona ide o inžiniersku stavbu – chodník. Účelom stavby je napojenie areálu „Penziónu a reštaurácie“ na pešiu infraštruktúru.

Predmetom žiadosti o stavebné povolenie a projektovej dokumentácie je pešia komunikácia - prístupový chodník pre peších, navrhnutý na pozemku KN-C parc. č. 3392/28, v katastrálnom území Nové Ľahanovce, ktorý sa prepojí s existujúcou pešou infraštruktúrou v areáli „Metra“. Navrhovaný chodník o dl. 74,10 m a šírke 2,0 m so živičným krytom, bude viesť pozdĺž ľavej strany existujúcej cesty v smere k „Metru“. Chodník bude od zelene oddelený záhonovými obrubníkmi osadenými bez prevýšenia. Odvodnenie je riešené priečnym a pozdĺžnym sklonom na príľahlú cestnú komunikáciu.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba sa bude uskutočňovať podľa projektovej dokumentácie, ktorej zodpovedným projektantom je Ing. Drahoslava Dankaninová, autorizovaná stavebná inžinierka (ev. č. 3658*T*I2) v 09/2024, overenej špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní. Overená projektová dokumentácia stavby je súčasťou tohto rozhodnutia. **Prípadné zmeny nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia špeciálneho stavebného úradu.**
2. Za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie stavby podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona zodpovedá projektant. Podľa § 46 stavebného zákona projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.
3. **Stavebník je povinný oznámiť začatie stavebných prác tunajšiemu špeciálnemu stavebnému úradu do 15 dní odo dňa ich začatia.**
4. Stavba bude uskutočňovaná zhotoviteľom. Zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní.
5. Vedenie uskutočňovania stavby je vybranou činnosťou vo výstavbe podľa § 45 ods. 1 písm. b) stavebného zákona. Stavebník zabezpečí vedenie uskutočňovania stavby prostredníctvom oprávnenej osoby, t.j. fyzickej osoby, ktorá získala oprávnenie na výkon týchto činností, resp. právnickej osoby, ktorá zabezpečí vybranú činnosť vo výstavbe oprávnenou osobou. Podľa § 66 ods. 4 písm. h) stavebného zákona stavebník špeciálnemu stavebnému úradu oznámi meno (názov) a adresu (sídlo) zhotoviteľa stavby, do 15 dní po skončení výberového konania. Zhotoviteľ stavby musí mať oprávnenie na uskutočňovanie stavieb a ich zmien.
6. Stavba bude dokončená v lehote do 7 mesiacov od začatia stavebných prác.
7. Podľa ust. § 75 ods. 1 stavebného zákona: Pred začatím stavby, zmeny stavby, terénnych úprav a ťažobných prác na povrchu musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavieb fyzickou

osobou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom. Podľa ust. § 75 ods. 3 stavebného zákona: Vytyčovanie sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím alebo stavebným povolením.

8. Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby. Stavebník je povinný označiť stavenisko identifikačnou tabuľou umiestnenou pri jeho vstupe, s týmito údajmi:
 - i. názov stavby
 - ii. označenie stavebníka
 - iii. kto stavbu realizuje (zhotoviteľ stavby)
 - iv. kto a kedy stavbu povolil
 - v. termín začatia a ukončenia stavby
 - vi. meno zodpovedného stavbyvedúceho
9. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu (§ 43i ods. 3 písm. f) stavebného zákona).
10. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby, overená špeciálnym stavebným úradom, potrebná na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
11. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác (§ 46d ods. 2 stavebného zákona). Stavebný denník je dokument, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na stavenisku.
12. Stavebník je povinný pred začatím stavby požiadať vlastníkov, resp. správcov technického vybavenia územia o presné vytýčenie vedení a zariadení v mieste stavby a počas výstavby dodržiavať ich ochranné a bezpečnostné pásma v zmysle príslušných slovenských technických noriem. Zároveň je stavebník povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním stavby neboli porušené existujúce nadzemné a podzemné vedenia a zariadenia technického vybavenia územia. Pred zásypom podzemných vedení a zariadení prizve stavebník ich vlastníkov, resp. správcov ku kontrole ich nepoškodenosti.
13. Pri uskutočňovaní stavby dodržať všeobecné technické požiadavky na výstavbu a uskutočňovanie stavieb podľa stavebného zákona a 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, ustanovenia vyhlášky MPSVaR SR č. 147/2013 Z.z., (vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností), slovenské technické normy a dbať o ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
14. Na uskutočnenie stavby použiť stavebné výrobky, ktoré sú podľa zákona NR SR č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.

15. V zmysle cestného zákona je stavebník povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez ohrozenia bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky.
16. Stavebník je povinný zachovávať čistotu a vykonávať likvidáciu burín v mieste staveniska.
17. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach, majetku, objektoch a zariadeniach. Za prípadné vzniknuté škody zodpovedá stavebník, ktorý ich odstráni na vlastné náklady.
18. Stavebník je povinný zabezpečiť bezpečné prístupy a vjazdy ku všetkým objektom, ktorých sa stavba dotkne.
19. Toto rozhodnutie nezbavuje práv a zodpovednosti voči prípadným nárokom tretích osôb.
20. Po ukončení stavby stavebník uvedie okolitý terén, dotknutý výstavbou, do pôvodného stavu.
21. **Stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.** Stavebník podá do 15 dní od ukončenia stavebných prác na tunajší špeciálny stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 79 stavebného zákona, §17 a §18 vyhlášky.
22. Dodržať podmienky stanovené mestom Košice, cestným správnym orgánom, v stanovisku č. MK/A/2023/13244 zo dňa 21.03.2023:
 - Pri prekopaní chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN Mesta Košice č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest.
 - V prípade potreby uzávierky komunikácie počas realizácie prác je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať cestný správny orgán o vydanie uzávierkového povolenia, k žiadosti je potrebné doložiť stanovisko Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Košiciach – Krajský dopravný inšpektorát (KR PZ KDI) k termínu uzávierky.
 - Pri výstavbe tunajší úrad vydá určenie dočasného dopravného značenia a po ukončení stavby určenie trvalého dopravného značenia, po podaní samostatných žiadostí na základe kladného stanoviska KR PZ KDI.
 - Spevnené a trávnaté plochy, ktoré budú dotknuté výstavbou a budú poškodené v dôsledku stavebných prác je potrebné uviesť do pôvodného stavu. Vybúraný materiál nie je dovolené uskladňovať na spevnených a trávnatých plochách.
 - Počas realizácie prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.
23. Zmena dopravného značenia z dôvodu uskutočňovania stavby môže byť vykonaná len po odsúhlasení Krajským riaditeľstvom Policajného zboru v Košiciach, Krajským dopravným inšpektorátom.
24. Ak počas realizácie zemných prác bude odkrytý archeologický nález, je stavebník povinný postupovať v zmysle § 127 stavebného zákona, nález ihneď ohlásiť a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu alebo Archeologickým ústavom SAV.

25. Dodržať podmienky stanovené Okresným úradom Košice, odborom starostlivosti o životné prostredie, oddelením ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP v ich vyjadrení ŠSOH č. OU-KE-OSZP3-2023/016595-002 zo dňa 22.03.2023:

- Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť 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 z § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:

- 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, časť VI druhý bod, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej vo výške 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;

- stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú;

- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

- V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.

- 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 a kópiu tohto vyjadrenia.

26. Dodržať podmienky stanovené Okresným úradom Košice, odborom starostlivosti o životné prostredie, oddelením ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP v ich vyjadrení ŠS OPaK č. OU-KE-OSZP3-2023/016199-002 zo dňa 14.03.2023:

- 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 stavebných prác. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody – Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

- 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:

- trasu výkopovej ryhy v zelených pásoch odkloniť čo najďalej od kmeňov drevín,
 - v blízkosti drevín prevádzať zemné práce ručným spôsobom alebo pretláčaním,
 - navážky vyhlúbenej zeminy uskladňovať mimo kmeňov drevín.
 - Pri výkopových prácach nenavážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
 - Hĺbenie výkopov nevykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahladia a ošetrí.
 - Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné:
 - predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche a to tak, aby nedošlo k ďalšiemu zasahovaniu a poškodzovaniu existujúcej zelene v bezprostrednom okolí stavby,
 - 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.
 - V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadkov a odpadov.
 - Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
27. Dodržať podmienky stanovené vlastníckmi sietí a zariadení technického vybavenia územia, ktoré sa nachádzajú v záujmovom území:
- vyjadrenie MH Teplárenský holding, a.s., k vydaniu stavebného povolenia č. MHTH/KE/2023/1480 zo dňa 03.03.2023.
28. Stavebník je povinný realizovať opatrenia na zníženie prašnosti okolia zo stavebných a dopravných mechanizmov, napr. skrúpaním a prekrývaním.
29. **Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.**
30. **Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.**
31. V zmysle ust. § 70 stavebného zákona je stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Za žiadosť o stavebné povolenie bol vybraný správny poplatok vo výške 100,00 € (slovom sto eur) podľa položky 60 písm. g) sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na základe platobného poukazu č. 3452240028 zo dňa 26.03.2024, ktorý bol uhradený dňa 09.04.2024.

II.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

Špeciálny stavebný úrad konštatuje, že účastníci konania nepodali k navrhovanej stavbe a k jej uskutočneniu žiadne námietky ani pripomienky.

O d ô v o d n e n i e

Špeciálnemu stavebnému úradu bola dňa 23.02.2024 listom bez značky zo dňa 23.02.2024 doručená žiadosť stavebníka, zastúpeného splnomocneným zástupcom, o vydanie stavebného povolenia pre uvedenú stavbu, v stavebnom konaní. Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Predmetom žiadosti o stavebné povolenie je inžinierska stavba podľa § 43 ods. 3 písm. a) stavebného zákona – chodník, ktorej účelom je zabezpečiť napojenie areálu „Penziónu a reštaurácie“ na pešiu infraštruktúru.

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona: „Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.“

Podľa § 58a ods. 1 stavebného zákona: „Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre

- a) samostatnú stavbu alebo jej zmenu,
- b) súbor stavieb vrátane stavieb zariadenia staveniska,
- c) jednotlivé stavby súboru stavieb podľa písmena b), ak budú po dokončení schopné samostatného užívania,
- d) podmieňujúce preložky sietí a zariadení technického vybavenia.“

Obsah žiadosti o stavebné povolenie a jej príloh upravuje ust. § 8 vyhlášky a obsah projektovej dokumentácie upravuje ust. § 9 vyhlášky.

Pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil, súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví (§ 19 ods. 3 správneho poriadku).

Keďže predložená žiadosť o stavebné povolenie neobsahovala predpísané náležitosti, špeciálny stavebný úrad podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku listom č. MK/A/2024/14054-3 zo dňa 13.05.2024 (ďalej len „výzva č. 1“) vyzval stavebníka, aby v určenej lehote žiadosť doplnil o predpísané náležitosti, ktoré sú vymedzené v § 58 ods. 1 stavebného zákona a v § 8 a § 9 vyhlášky. Zároveň ho poučil, že ak žiadosť o stavebné povolenie nedoplní o predpísané náležitosti a povinné prílohy podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona a § 8 a § 9 vyhlášky, špeciálny stavebný úrad podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku stavebné konanie zastaví. Stavebné konanie bolo prerušené rozhodnutím č. MK/A/2024/14054-4 zo dňa 13.05.2024 v lehote určenej špeciálnym stavebným úradom vo výzve č. 1 na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie, resp. do doby márneho uplynutia určenej lehoty na odstránenie nedostatkov a doplnenia požadovaných náležitostí.

Stavebník zastúpený zástupcom podal špeciálnemu stavebnému úradu doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia dňa 03.06.2024 listom bez značky zo dňa 03.06.2024, z ktorej po jej doplnení a najmä z územného rozhodnutia o povolení umiestnenia stavby č. MK/A/2022/08672-13/I/BUN zo dňa 27.09.2022 (právoplatné dňa 02.11.2022) vydaného mestom Košice, pracoviskom Košice – Staré Mesto, ako všeobecným stavebným úradom (ďalej len „územné rozhodnutie“) je zrejmé, že územným rozhodnutím bol umiestnený súbor stavieb, ktorý nesie označenie „Penzión a reštaurácia“, Americká trieda, Košice. Súbor stavieb podľa územného rozhodnutia obsahuje tieto jednotlivé stavby (stavebné objekty):

- SO 01 Hlavný objekt,
- **SO 02 Spevnené plochy a komunikácie,**
- SO 03 Plochy zelene,
- SO 04 Vodovodná prípojka,
- SO 05 Kanalizačná prípojka,
- SO 06 Dažďová kanalizácia,
- SO 07 Plynová prípojka,
- SO 08.1 Preložka VN vedenia,
- SO 08.2 VN rozvádzač,
- SO 09.1 VN prípojka,
- SO 09.2 Trafostanica,
- SO 10 NN prípojka,
- SO 11 Preložka totemu METRO.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavebník podal špeciálnemu stavebnému úradu žiadosť o stavebné povolenie podľa § 58 a § 58a ods. 1 písm. c) stavebného zákona na jednotlivú stavbu súboru stavieb, ktorá má byť po dokončení schopná samostatného užívania. Vzhľadom na skutočnosť, že žiadosť o stavebné povolenie a dokumentácia ani po doplnení neposkytovali dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a zároveň bolo potrebné overiť, či boli v dokumentácii dodržané podmienky územného rozhodnutia, špeciálny stavebný úrad listom č. MK/A/2024/14054-7 zo dňa 29.07.2024 (ďalej len „výzva č. 2“) vyzval stavebníka, aby žiadosť o stavebné povolenie a dokumentáciu v určenej lehote doplnil spôsobom, aby poskytovali dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a pre overenie, či boli v dokumentácii dodržané podmienky územného rozhodnutia, v zmysle výzvy č. 2. Špeciálny stavebný úrad upozornil stavebníka, že ak žiadosť o stavebné povolenie nebude doplnená, špeciálny stavebný úrad stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastaví. Stavebné konanie bolo do doby odstránenia nedostatkov podania a doplnenia žiadosti o stavebné povolenie a dokumentácie, spôsobom uvedeným vo výzve č. 2, resp. do doby jej márneho uplynutia, prerušené rozhodnutím č. MK/A2024/14054-8 zo dňa 29.07.2024.

Dňa 16.08.2024 zástupca stavebníka osobne doplnil a upravil obsahové náležitosti žiadosti o stavebné povolenie a ďalšie doplnenie zrealizoval listom bez značky a dátumu, doručenom špeciálnemu stavebnému úradu dňa 27.09.2024, pričom jedným z doplnených dokladov bola aj dohoda o postúpení práv a povinností z územného rozhodnutia.

Zástupca stavebníka listom bez značky zo dňa 07.11.2024, doručenom špeciálnemu stavebnému úradu dňa 07.11.2024 požiadal špeciálny stavebný úrad o ukončenie prerušenia konania a o pokračovanie stavebného konania.

Špeciálny stavebný úrad po doplnení dohody o postúpení práv a povinností z územného rozhodnutia zo strany stavebníka dňa 27.09.2024 analyzoval túto právnu záležitosť, kdeže stavebník nebol navrhovateľom v územnom konaní, ktoré bolo ukončené právoplatným územným rozhodnutím o povolení umiestnenia stavby „Penzión a reštaurácia Košice“ v rámci stavebného objektu SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, ktorého časť, konkrétne prístupový chodník na pozemku KN-C parc. č. 3392/28, v katastrálnom území Nové Ľahanovce (ďalej len „chodník k METRU“) žiada stavebne povoliť ako nový stavebník METRO, pričom je zároveň aj vlastníkom uvedeného pozemku. Zostávajúcu časť stavebného objektu SO 02 Spevnené plochy a komunikácie (okrem chodníka k METRU) žiada ako stavebník stavebne povoliť zástupca stavebníka - spoločnosť INVESTHAUS SK s.r.o.. Územné rozhodnutie bolo vydané pre navrhovateľa, ktorým je táto spoločnosť.

Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona (v právnej úprave účinnej do 31.04.2024): „Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.“

Špeciálny stavebný úrad po posúdení stavebníkom doplnených podkladov žiadosti o stavebné povolenie a po tom, ako mu bola doručená výzva č. 2 zistil, že stavebník nedoplnil všetky body výzvy č. 2, pričom bol špeciálnym stavebným úradom upozornený, že ak žiadosť o stavebné povolenie nedoplní požadovaným spôsobom v určenej lehote, špeciálny stavebný úrad stavebné konanie zastaví podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona. Lehota na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie uplynula dňa 08.10.2024.

Špeciálny stavebný úrad berúc do úvahy vyššie uvedené, vyzval opätovne stavebníka listom č. MK/A/2025/07941-12 (MK/A/2024/14054) zo dňa 05.02.2025 (ďalej len „výzva č. 3“) na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie a dokumentácie stavby. Bez odstránenia nedostatkov podania nebolo možné pokračovať v stavebnom konaní ďalej. Stavebné konanie bolo špeciálnym stavebným úradom prerušené rozhodnutím č. MK/A/2025/07941-13 zo dňa 05.02.2025 do doby odstránenia nedostatkov podania a doplnenia žiadosti o stavebné povolenie a dokumentácie spôsobom uvedeným vo výzve č. 3, resp. do doby márneho uplynutia určenej lehoty na odstránenie nedostatkov. Stavebník bol zároveň upozornený, že v prípade, že žiadosť o stavebné povolenie a dokumentáciu v určenej lehote nedoplní, špeciálny stavebný úrad stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastaví.

Stavebník zastúpený zástupcom doplnil žiadosť o stavebné povolenie a dokumentáciu listom bez značky zo dňa 07.03.2025, doručenom špeciálnemu stavebnému úradu dňa 07.03.2025. Týmto doplnením bola žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Stavebný úrad pokračoval v stavebnom konaní listom č. MK/A/2025/07941-15 zo dňa 20.03.2025 (ďalej len „oznámenie“), ktorým oznámil podľa § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania začatie stavebného konania a vzhľadom na skutočnosť, že ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania a s účastníkmi, ktorí špeciálnemu stavebnému úradu nie sú známi, špeciálny stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o jeho začatí verejnou vyhláškou. Špeciálny stavebný úrad v súlade s ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska sú špeciálnemu stavebnému úradu dobre známe a žiadosť o vydanie stavebného povolenia poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Špeciálny stavebný úrad určil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, v ktorej si mohli uplatniť námietky a pripomienky k povoľovanej stavbe. Špeciálny stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov stavebného konania, že na neskôr podané námietky a na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada, čo je v súlade s § 61 ods. 1 a ods. 3 stavebného zákona. Rovnako boli účastníci konania v oznámení upovedomení o ich práve vyjadriť sa pred vydaním rozhodnutia k podkladu rozhodnutia, i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie (§ 33 ods. 2 správneho poriadku), a o práve navrhovať dôkazy a ich doplnenie (§ 33 ods. 1 správneho poriadku) a o spôsobe, akým si toto právo mohli uplatniť.

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona: „Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy

potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.“

V rovnakej lehote, akú špeciálny stavebný úrad určil účastníkom konania, resp. na ich žiadosť predĺženej lehote, mohli svoje stanoviská oznámiť dotknuté orgány. Oznámenie bolo doručené všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená na úradnej tabuli špeciálneho stavebného úradu a na webovom sídle (www.kosice.sk) v čase od 25.03.2025 do 08.04.2025. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia oznámenia. Špeciálny stavebný úrad zverejnil oznámenie aj iným spôsobom v mieste obvyklým, t.j. na úradnej tabuli mestskej časti Košice – Sídliisko Ťahanovce, v čase od 25.03.2025 do 08.04.2025; tento spôsob zverejnenia mal však len informatívny charakter.

Rovnako bolo oznámenie doručené dotknutým orgánom. Špeciálnemu stavebnému úradu neboli po oznámení o začatí konania doručené žiadne stanoviská dotknutých orgánov a ani žiaden z dotknutých orgánov nepožiadali špeciálny stavebný úrad o predĺženie lehoty na riadne posúdenie a oznámenie stanoviska k povoľovanej stavbe.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona: „Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky: „K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.“

Stavebník má k stavebnému pozemku KN-C parc. č. 3392/28, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39691 m², v katastrálnom území Nové Ťahanovce, vlastnícke právo podľa listu vlastníctva č. 2058.

Dňa 16.04.2025 požiadal zástupca stavebníka špeciálny stavebný úrad o vyjadrenie k stavebnému konaniu, pričom nešlo o žiadosť v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Dňa 09.05.2025 bola predĺžená lehota na vydanie rozhodnutia v súlade s § 49 ods. 2 správneho poriadku z dôvodu zvlášť zložitého prípadu.

Špeciálny stavebný úrad v súlade s ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určil záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby. Stavebný úrad určenými podmienkami zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona: Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podkladom pre posúdenie toho, či sú dodržané požiadavky na ochranu životného prostredia, boli záväzné stanoviská dotknutých orgánov na príslušných úsekoch ochrany životného prostredia, t.j. na úseku odpadového hospodárstva (vyjadrenie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2023/016595-002 zo dňa 22.03.2023), ktorého podmienky boli zahrnuté do podmienok uskutočňovania stavby, a taktiež vyjadrenie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie z hľadiska štátnej vodnej správy č. OU-KE-OSZP3-2025/019457-002 zo dňa 04.03.2025, ktorý z hľadiska ochrany vodných pomerov k uskutočneniu stavby nemá námietky a na úseku ochrany prírody a krajiny - vyjadrenie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KE-OSZP3-2023/016199-002 zo dňa 14.03.2023. Projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné konanie posúdilo mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, ako všeobecný stavebný úrad, ktoré vydalo súhlas č. MK/A/2022/24654-02/I/BUN zo dňa 15.12.2022, ktorým súhlasilo s vydaním stavebného povolenia stavby, ktorej umiestnenie je v intenciách podmienok územného rozhodnutia.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie je vypracovaná v súlade s ust. § 8 ods. 2 písm. b) a ust. § 9 vyhlášky. Projektovú dokumentáciu vypracovala oprávnená osoba v zmysle § 45 ods. 4 stavebného zákona a zákona SNR č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch. Podľa ust. § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby podľa § 45 ods. 2 a taktiež je povinný chrániť verejné záujmy.

Dotknuté orgány v určenej lehote nepodali žiadne záporné ani protichodné stanoviská. Oprávnené pripomienky a podmienky zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov k povoľovanej stavbe špeciálny stavebný úrad zahrnul do podmienok tohto stavebného povolenia.

Stavebník primerane povahe stavby doložil všetky doklady k žiadosti o stavebné povolenie, projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou podľa osobitných predpisov a splnil podmienky, za ktorých môže byť na stavbu vydané stavebné povolenie.

Špeciálny stavebný úrad preskúmal podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní žiadosť o stavebné povolenie a pretože dokumentácia stavby spĺňa požiadavky, týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia

a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Týmto rozhodnutím nedôjde k ohrozeniu verejných záujmov, ani k neprimeranému obmedzeniu, či ohrozeniu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania. Vychádzajúc zo skutočnosti, že stavebné konanie je konaním návrhovým, špeciálny stavebný úrad žiadosti stavebníka vyhovel, keďže sa preukázalo, že sú splnené zákonné podmienky pre vydanie stavebného povolenia.

Špeciálny stavebný úrad v stavebnom konaní postupoval v súlade s § 84 ods. 4 písm. b) zákona NR SR č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) podľa doterajších predpisov v znení účinnom do 31.03.2025.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho oznámenia. Odvolanie sa podáva na mesto Košice – špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon NR SR č. 162/2015 Z.z.).

Príloha

- 1x overená PD pre stavebníka,
- 1x overená PD pre MČ Košice – Sídliisko Ťahanovce.

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Rozhodnutie sa doručuje

- účastníci konania: doručenie verejnou vyhláškou
- 1. INVESTHAUS SK s.r.o., Gorkého 3, 811 01 Bratislava – *zástupca stavebníka*
- 2. Ing. Drahoslava Dankaninová, Petrovce nad Laborcom 84, 071 01 Michalovce – *zodpovedný projektant*
- 3. INVESTHAUS SK s.r.o., Gorkého 3, 811 01 Bratislava
- 4. Janka Halgašová, Kostolianska cesta 750/147A, 040 01 Košice
- 5. Margita Tresová, Ťahanovská 46, 040 13 Košice
- 6. Ing. Janka Dunčková, Juhoslovanská 7, 040 13 Košice
- 7. Cecília Kurucová, 044 31 Sokol 186
- 8. Cecília Rusnáková, Toryská 6, 040 11 Košice
- 9. Jozef Forrai, Ladožská 5, 040 12 Košice
- 10. Imrich Forrai, Strojárenská 8, 056 01 Gelnica
- 11. Ján Forrai, Prosetická 240/28, 415 01 Teplice, ČR

12. Anna Pastorová, Ovručská 13, 040 22 Košice
13. Angela Horníková, Ťahanovská 1909/23, 040 13 Košice
14. František Forrai, Hlavná ulica 58/41, 053 05 Granč-Petrovce
15. Mária Borovská, Sofijská 5, 040 13 Košice
16. Alžbeta Krištofová, Čingovská 7, 040 12 Košice
17. Anna Tresová, Brusnicová 46, 040 13 Košice
18. Katarína Darivčáková, Čordáková 33, 040 23 Košice
19. Stanislav Kalina, Antona Bernoláka 10, 010 01 Žilina
20. Ing. Mária Ševčíková, Juhoslovanská 3, 040 13 Košice
21. Marián Kalina, Lesnícka 5, 040 11 Košice
22. Jana Nitšová, Gerlachovská 18, 040 01 Košice
23. Mária Fooraiová, Magnezitárska 39, 040 13 Košice
24. Jozef Forrai, Hlavná 139, 044 21 Šemša
25. Karol Forrai, Čínska 5, 040 13 Košice
26. Paulína Forraiová, Americká trieda 1, 040 13 Košice
27. Kristína Forraiová, Ladožská 5, 040 12 Košice
28. Július Forrai, Ladožská 5, 040 12 Košice
29. Pavol Borovský, 067 33 Papín 157
30. Valéria Borovská, Dénešova 1138/57, 040 23 Košice
31. Ing. Jozefína Forgáčová, Němcovej 32/16, 040 01 Košice
32. Ján Forgáč, Magnezitárska 27, 040 13 Košice
33. Ľudmila Lešková, Ťahanovská 52, 040 13 Košice
34. Mária Lešková, Exnárova 11, 040 22 Košice
35. Janka Tresová, Repná 3, 040 13 Košice
36. Mária Borovská, Ťahanovská 2010/44, 040 13 Košice
37. Ing. Peter Lengyel, Repná 2168/34, 040 01 Košice
38. Mária Tušiková, Varšavská 27, 040 13 Košice
39. Mária Šándorová, Budapeštianska 2431/4, 040 13 Košice
40. Ondrej Tresa, Magnezitárska 31, 040 13 Košice
41. Agáta Saffková, Povstanie českého ľudu 6, 040 22 Košice
42. Milan Tresa, Prešovská 102/36, 044 31 Družstevná pri Hornáde-Malá Vieska
43. Miroslav Tresza, Ťahanovská 1923/37, 040 13 Košice
44. Marián Tresa, Havanská 7, 040 13 Košice
45. Jozef Tresa, Želiarska 46, 040 13 Košice
46. Valéria Jochmanová, Sokolany 9, 044 56 Hutníky
47. Miroslav Tresa, 044 11 Ždaňa 70
48. Martina Tresová, 044 17 Slanec 24
49. František Tresa, 044 17 Slanec 24
50. Mária Forraiová, Magnezitárska 2097/22, 040 13 Košice
51. Angela Železníková, Želiarska 2195/11, 040 13 Košice
52. Jozef Tresa, Repná 35, 040 13 Košice
53. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské nivy 45, 821 09 Bratislava
54. Marián Forrai, Fábryho 4, 040 22 Košice
55. Angela Bérešová, Kostolianska cesta 83, 040 01 Košice
56. Stanislav Kotora, Na sihoti 2310/16, 040 13 Košice
57. Jana Mešová, Stálicova 5, 040 12 Košice
58. Viera Mešová, Stálicova 5, 040 12 Košice
59. Monika Forraiová, Magnezitárska 2091/33, 040 13 Košice
60. František Tresza, Národné námestie 242/1, 040 01 Košice
61. Darina Rapoš, Študentská 273/4, 040 01 Košice

62. Margita Košalková, Višňová 6, 040 01 Košice
63. Viera Mišľanová, Wuppertálska 1404/33, 040 23 Košice
64. Ján Német, Myslavská 25, 040 16 Košice
65. Stanislav Bednárik, Budapeštianska 2447/5, 040 13 Košice
66. Martin Gaľa, Poľná 182/7, 044 31 Družstevná pri Hornáde
67. Mária Angušová, Tichá 58/4, 044 31 Družstevná pri Hornáde
68. RNDr. Štefan Eperješi, Hlavná 90, 076 17 Čelovce
69. Jozef Eperješi, Dvorkinova 4, 040 22 Košice
70. Anna Borovská, Na sihoti 3, 040 13 Košice
71. Mgr. Zuzana Jakubčáková, Sofijská 2481/28, 040 13 Košice
72. Dorota Borovská, Ťahanovská 44, 040 13 Košice
73. Mária Demjaničová, Stierova 5, 040 23 Košice
74. Margita Polahárová, Idanská 11, 040 11 Košice
75. Daniela Borovská, Krosnianska 2, 040 22 Košice
76. Katarína Kmoníčková, Nádražní 984, 560 02 Česká Třebová, ČR
77. Mária Sabolová, rod. Gajdošová (správca: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava 11)
78. Pavel Gajdoš, rod. Gajdoš (správca: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava 11)
79. Mária Borovská, rod. Gajdošová
80. Štefan Gajdoš, Repná 2140/55, 040 13 Košice

- dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice – Sídliisko Ťahanovce, Americká trieda 2590/15, 040 13 Košice
2. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (MMK, Odd. dopravy, Ref. správy a údržby ciest – CSO a VO)
3. Mesto Košice, Odd. stavebného úradu, Ref. SÚ – pracovisko Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice
4. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠVS, Komenského 52, 041 26 Košice
5. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOH, Komenského 52, 041 26 Košice
6. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOPaK, Komenského 52, 041 26 Košice
7. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice
8. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
9. MH Teplársky holding, a.s., Turbínova 3, 831 04 Bratislava
10. Tepelné hospodárstvo, s.r.o., Komenského 7, 040 01 Košice

Na vedomie: bez účinkov doručenia

1. METRO Group Properties SK s.r.o., Senecká cesta 1881, 900 28 Ivanka pri Dunaji – stavebník

Vyvesené dňa:2025

Visí a je zverejnené od:2025 do:2025

Zvesené dňa:2025