

MK/A/2022/13995-07/ I /KRA
Košice, 22.7.2022

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 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 § 66 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 10 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

povoľuje

stavbu s názvom „**Polyfunkčný objekt, Drevný trh, Košice.**“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1016/2, 1017/1 a 1019/2 v katastrálnom území Stredné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch parcelné čísla 2573/1, 2569/1, 2569/4, 2569/3, 2569/5, 2573/13 a 2569/14 v katastrálnom území Stredné Mesto (napojenie na jednotlivé inžinierske siete v území) nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice pre stavebníka:

Drevný trh s.r.o., Orlia 3, Košice, IČO 52 717 488.

Popis stavby:

Predložená projektová dokumentácia stavby rieši realizáciu novostavby polyfunkčného objektu DREVNÝ TRH, ktorý je umiestnený na nároží ulíc Drevný trh a Protifašistických bojovníkov v Košiciach. Navrhovaný polyfunkčný objekt pozostáva z dvoch samostatných objektov, ktoré sú funkčne vzájomne prepojené. Na nároží uvedených ulíc je situovaný Bytový dom s polyfunkciou „A“ (SO 01.1) a vo vnútrobloku je situovaný Bytový dom „B“ (SO 01.2). Bytový dom „A“ je pôdorysného tvaru L s dvomi podzemnými,

5-mi nadzemnými podlažiami a podkrovím s valbovou strechou. Bytový dom „B“ je umiestnený na severnej hranici vnútroblokového priestoru, má pôdorysný tvar obdĺžnika so 4 nadzemnými podlažiami a podkrovím s pultovou strechou. Funkčne je členený horizontálne na tri funkčné celky a to parking (1.PP a 2.PP), pivnice (2.PP), polyfunkciu resp. obchodné prevádzky a technické zázemie (1.NP) a bývanie (2.NP až podkrovie). V bytových domoch je navrhovaných spolu 32 bytových jednotiek (z toho 2x 1-izbový, 18x 2-izbový, 8x 3-izbový a 4x 4-izbový) a 4 nebytové obchodné priestory. V areáli bytových domov je navrhnutý exteriérový bazén.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 Hlavný objekt

2.PP – parking, predsieň, výtahová šachta, chodba so schodiskom, 8x pivnica

1.PP - parking, predsieň, výtahová šachta, chodba so schodiskom

SO 01.1 Bytový dom s polyfunkciou „A“

1.NP – zádverie, chodba so schodiskom, výtahová šachta, OST, technická miestnosť, 4 x obchodný priestor

2.NP - zádverie, chodba so schodiskom, výtahová šachta, 2 x sklad

Byt A.II.01 – (98,96 m²) – zádverie, chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, terasa

Byt A.II.02 – (59,19 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.II.03 – (36,74 m²) – zádverie, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, izba,

Byt A.II.04 – (48,61 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.II.05 – (48,74 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.II.06 – (87,08 m²) – zádverie, chodba, šatník, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, 2x lodžia

Byt A.II.07 – (70,90 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón

3.NP - chodba so schodiskom, výtahová šachta, chodba, 2 x sklad

Byt A.III.01 – (99,08 m²) – zádverie, chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, terasa

Byt A.III.02 – (59,57 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.III.03 – (36,74 m²) – zádverie, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, izba,

Byt A.III.04 – (49,03 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.III.05 – (49,27 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia

Byt A.III.06 – (87,85 m²) – zádverie, chodba, šatník, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, 2x lodžia

Byt A.III.07 – (70,86 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón

- 4.NP - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, chodba, 2 x sklad
 Byt A.IV.01 – (75,12 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, terasa
 Byt A.IV.02 – (92,75 m²) – zádverie, chodba, šatník, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, lodžia
 Byt A.IV.03 – (49,03 m²) – zádverie, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia
 Byt A.IV.04 – (49,27 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia
 Byt A.IV.05 – (87,86 m²) – zádverie, chodba, šatník, WC, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, 2x lodžia
 Byt A.IV.06 – (70,95 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
- 5.NP - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, chodba, 2 x sklad
 Byt A.V.01 – (126,97 m²) – zádverie so schodiskom na 6.NP, šatník, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, komora, izba, lobby, lodžia
 Byt A.V.02 – (49,03 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia
 Byt A.V.03 – (49,27 m²) – zádverie, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, lodžia
 Byt A.V.04 – (87,49 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa obývacia izba s kuchyňou, izba, schodisko na 6.NP, 2x lodžia
 Byt A.V.05 – (70,95 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
- 6.NP (podkrovie) - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, sklad
 Byt A.V.01 – (58,21 m²) – chodba so schodiskom z 5.NP, 2x izba, kúpeľňa,
 Byt A.V.04 – (48,69 m²) – chodba so schodiskom z 5.NP, 2x izba, kúpeľňa
 Byt A.VI.01 – (133,50 m²) – zádverie, chodba, WC, kúpeľňa obývacia izba s kuchyňou, 3x izba, terasa,

SO 01.2 Bytový dom „B“

- 1.NP – zádverie, chodba so schodiskom, výtťahová šachta, chodba, technológia bazéna, technologická miestnosť, upratovačka, chodba, 15 x pivnica
- 2.NP - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, sklad
 Byt B.II.01 – (65,15 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
 Byt B.II.02 – (65,15 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
- 3.NP - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, sklad
 Byt B.III.01 – (65,04 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
 Byt B.III.02 – (65,04 m²) – zádverie, WC, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, izba, balkón
- 4.NP - chodba so schodiskom, výtťahová šachta, sklad
 Byt B.IV.01 – (129,47 m²) – zádverie, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, schodisko na 5.NP, balkón

Byt B.IV.02 – (135,77 m²) – zádverie, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, schodisko na 5.NP, balkón

5.NP (podkrovie) –

Byt B.IV.01 – chodba so schodiskom z 4.NP, kúpeľňa s WC, 2x izba,

Byt B.IV.02 – chodba so schodiskom z 4.NP, kúpeľňa s WC, 3x izba,

Celková zastavaná plocha stavby: 988,2 m²

Celková úžitková plocha stavby 4 554,05 m²

Podlahová plocha určená na nebytové účely (obchodné prevádzky) je 295,67 m²

Podlahová plocha určená na bývanie (bez terás a lodžií) je 2 240,06 m², z toho obytná plocha 1 644,88 m².

SO 04 Horúcovodná prípojka

SO 05 Vodovod

SO 07 Elektroinštalácie – silnoprúd

SO 09 Vonkajšie osvetlenie

SO 10 Terénne a sadové úpravy

SO 11 Rekonštrukcia oplatenia

Členenie stavby na prevádzkové súbory:

PS 01 OST – Odovzdávacia stanica tepla

PS 05 Vetrание podzemného parkoviska

PS 07 Technológia výtáhov

Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. **bytový dom**.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zák.č. d.g.a./246 zo dňa máj 2022 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Mgr.art. Radovan Gonos, Popradská 80, Košice č. osvedčenia *1199 AA*.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Všetky prípadné zmeny stavebné a architektonické je potrebné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Košiciach.
5. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to v zmysle právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2021/06683-16/ I /KRA zo dňa 5.2.2021, vydaného mestom Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto.

6. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytýčovanie stavby sa robí podľa vytýčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím.
7. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
8. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú na stavenisku, resp. môžu byť stavbou dotknuté, jednotlivými správcami týchto sietí a vykonať opatrenia proti ich poškodeniu. Rešpektovať ochranné pásma, jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení. Dodržať priestorovú normu. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.
9. V mieste križovania a súbehu podzemných vedení so stavbou prevádzať opatrný ručný výkop. V prípade obnaženia existujúcich podzemných vedení je ich možné znova zasypať iba so súhlasom príslušného správcu podzemných vedení.
10. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona **oznámiť** zhotoviteľa stavby (názov a sídlo) **stavebnému úradu do 15 dní** po ukončení výberového konania. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
11. Bytové domy budú napojené na jednotlivé inžinierske siete v území prípojkami a to na vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť a horúcovod. Body napojenia sú na ulici Drevný trh a Protifašistických bojovníkov. Zdrojom tepla bude OST – Odovzdávacia stanica tepla.
12. Pri realizácii prípojek inžinierskych sietí je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 - pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytýčenie všetkých podzemných sietí a zabezpečí ich ochranu,
 - počas výstavby prispôbiť prekrytie výkopov a ich zabezpečenie potrebám občanov, hlavne na miestach sústredeného pohybu peších,
 - investor zabezpečí, aby pri križovaní a súbehu nového rozvodu s inžinierskymi sieťami boli dodržané horizontálne a vertikálne odstupy v súlade s STN EN,
 - pred zasypaním odkrytých inžinierskych sietí je stavebník povinný prizvať správcov dotknutých inžinierskych sietí kvôli kontrole nepoškodenosti ich vedenia.
13. Stavebný objekt SO 06 Kanalizácia bola povolená príslušným špeciálnym stavebným úradom Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice, rozhodnutím pod č. OU-KE-OSZP3-2022/005246-005 dňa 8.3.2022, právoplatné dňa 11.4.2022.
14. Prístup k stavebnému pozemku bude z jestvujúcej miestnej komunikácie parcelné číslo 2569/1 v katastrálnom území Stredné Mesto, ulica Drevný trh cez existujúci vjazd.
15. V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 47 parkovacích miest. Stavebník vytvára 49 parkovacích miest, z toho 2 parkovacie miesta pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. 24 parkovacích miest bude na 2.PP, 19 parkovacích miest na 1.PP v krytej garáži a 6 parkovacích miest bude exteriérových na úrovni terénu.
16. Pre povolenie stavebného objektu SO 02 Komunikácie a spevnené plochy je navrhovateľ povinný požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie,

Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice.

17. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
18. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až §53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, ustanovenia 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, a príslušné STN EN.
19. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
20. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
21. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
22. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
23. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť vedľajších objektov.
24. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
25. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
26. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
27. Ak počas realizácie zemných prác budú odkryté archeologické nálezy, 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 na ochranu pamiatkového fondu alebo archeologickým ústavom.
28. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.168: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
29. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2021/040391-002 zo dňa 11.11.2021 je investor povinný dodržať tieto podmienky:
 - Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch 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.
 - Držiteľ odpadu je povinný podľa § 14 ods. 1 písm. e/ zákona o odpadoch odovzdať odpad len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona, ak nezabezpečuje

ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám a dodržiavať ustanovenia § 77 zákona o odpadoch.

- Stavebný odpad využiteľný ako zdroj druhotných surovín odovzdať výkupcom alebo spracovateľom týchto odpadov.

- Iný recyklovateľný stavebný odpad neznečistený škodlivinami odovzdať na recykláciu.

- Nerecyklovateľný a nevyužiteľný stavebný odpad ukladať na riadenú skládku odpadov.

- 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.

30. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2021/040027-002 zo dňa 2.11.2021 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:

- 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.

- 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.

- Pri výkopových prácach nenavádzať 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 iba rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetrí.

- V prípade kolízie stavby s jestvujúcimi drevinami a nevyhnutnosti ich výrubu, investor predloží najneskôr na stavebnom konaní právoplatné rozhodnutie mesta Košice (ako príslušného orgánu ochrany prírody) o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z.z..

- Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

- Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné:

- Predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche 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 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.

31. V zmysle záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. KPUKE-2021/

19548-4/92332/KI,DU zo dňa 11.11.2021 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:

- Vlastník je povinný v ďalšom priebehu prípravy stavby – v zmysle predchádzajúcich vyjadrení dotknutého orgánu ku stavbe – predložiť dotknutému orgánu na posúdenie realizačný stupeň projektovej dokumentácie úpravy nehnuteľnosti, a to v termíne najneskôr 30 dní pred začatím stavebných prác, podľa § 32 odseku 10 pamiatkového zákona, v podrobnosti a rozsahu:
 - a) Detail riešenia atypických ostení (obkladov) otvorov uličnej fasády polyfunkčného domu
 - b) Detail konštrukcie subtílny pergoly na hlavnej fasáde dvorového obytného objektu.
 - c) Výpis navrhovaných exteriérových výplní stavebných otvorov a brán novostavieb.
 - d) Projekt sadových úprav a opravy súčasného oplotenia na dvore riešenej novostavby.
 - e) Návrh informačného a reklamného systému (desing-manual) – definujúci záväzný spôsob vyhotovenia, veľkosti, výrazu a umiestnenia reklamných prvkov, resp. funkčných nápisov pre prevádzky maloobchodu a služieb v uličnom parteri novostavby.
- Realizačnú dokumentáciu podľa bodu č. 1 vlastník (spolu s projektom) v rozpracovanosti vopred prerokuje s dotknutým orgánom podľa § 32 odseku 9 pamiatkového zákona z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt a po kompletizácii predloží dotknutému orgánu na vydanie záväzného stanoviska – podľa § 32 odseku 10 pamiatkového zákona.
- Pri realizácii stavieb nutne dodržať absolútne výšky novostavieb podľa odsúhlaseného projektu pre územné konanie (pri +0,000=205,44 m n. m.) t.j. dodržať výšky:
 - SO 01 – hl. hrebeň strachy 20,20 m, hl. koruna muriva 16,2 m
 - SO 02 – hrebeň strachy 16,85 m, koruna muriva 13,85 m
- Uličné fasády navrhovaného polyfunkčného domu nutne dodržia uličnú čiaru, definovanú rovinami (lícami) fasád susedných objektov – a to vrátane hrúbky zateplenia či obkladov fasád novostavby.
- Dodržať vyloženie balkónových dosiek (do dvora) podľa projektu – teda max. 1,9 m od líca fasád.
- Navrhovaná svetlosivá jednotná farebnosť fasád novostavieb (silikónový náter) s tmavosivými akcentami je rámcovo vhodná. Uličná fasáda polyfunkčného domu popri tom musí byť homogénne mierne štrukturovaná a byť podľa potreby farebne mierne lomená do béžového či hnedého farebného spektra tak, aby v uličnom priehľade fasády tohto objektu nekonkurovali pohľadovej dominantnosti bielych fasád Jakabovho paláca.
- Výslednú farebnosť a štruktúru (omietkových) povrchov fasád novostavieb je vlastník povinný v priebehu stavby včas prerokovať s dotknutým orgánom na podklade reálnych vzoriek (o ploche min. 1 m²) priamo na stavbe – z dôvodu vizuálnej exponovanosti novostavby v rámci uličného obrazu MPR Košice. Dotknutý orgán závery prerokovania finálnej úpravy fasád úradne zaznamená do zápisnice zo štátneho pamiatkového dohľadu (ďalej len „ŠPD“).
- Strešná krytina oboch objektov bude jednotná, podľa návrhu plechová: a to v odtieni antrhracite grey, sivej alebo tmavohnedej, a v matnej povrchovej úprave. Krytina bude kladená vo vertikálnych pásoch na stojatú drážku či click-systém alebo z diagonálne kladených plechových štvorcových šablón.

- Na uličnom sklone strechy polyfunkčného domu (SO - 01) pri realizácii vylúčiť uplatnenie skupiny navrhovaných troch strešných okien vedľa seba (jedna skupina na východnom sklone strechy).
 - Navrhovaný jeden strešný svetlík – jeho poloha a veľkosť – na dvorovom sklone strechy SO 01 je prípustný. Svetlík je nutné navrhnuť a realizovať s plnou presklenou konštrukciou v rovine strachy – s možnosťou otvárania presklennej konštrukcie posuvne na bočné strany svetlíka za účelom vetrania.
 - Exteriérové výplňové (presklenné) konštrukcie budú z hliníkových viackomorových (016)profilov – napr. vo farebnosti anthracite grey (RAL 7016) – v súlade s projektom.
 - Zasklenie uličných okien polyfunkčného domu (SO – 01) je žiaduce vizuálne pripodobniť výrazu exteriérových zasklení susednej novostavby na Mlynskej 31 – novej administratívnej budovy (dostavby) VSE.
 - VZT zariadenia (ich ukončovacie prvky v exteriéri) budú v sivej matnej (polomatnej) farbe napr. RAL 7016 - anthracite grey – v súlade s projektom.
 - Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk je vlastník povinný vykonať archeologický výskum podľa podmienok rozhodnutia o zámere úpravy / novostavby s reg. zn. KPUKE – 2020/6823-5/33134/KI,MK,DU (zo dňa 6.5.2020, právoplatné dňa 25.5.2020).
 - Vlastník resp. stavebník zabezpečí, aby bol na stavbe – pri výkopových prácach, archeologickom výskume (v blízkosti susedných stavieb) a prácach na zakladaní aj výstavbe novostavieb – trvalo prítomný statik, ktorý bude o.i. vhodnými technickými metódami sledovať vplyv stavebnej činnosti na okolité historické objekty.
 - Vlastník písomne listom (alebo mailom) s uvedením čísla tohto záväzného stanoviska oznámi dotknutému orgánu začiatok archeologického výskumu, ako aj začiatok výkopových prác na novostavbe v predstihu minimálne 7 kalendárnych dní.
 - Štátny dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 32 odseku 13 pamiatkového zákona bude vykonávať dotknutý orgán.
 - Každú závažnú zmenu a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska predložiť dotknutému orgánu na posúdenie.
32. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 33. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 3 rokov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 34. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
 35. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
 36. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 37. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 38. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie

Dňa 11.4.2022 podal Drevný trh s.r.o., Orlia 3, Košice zastúpený Gestión s.r.o., Tomášikova 19, Košice, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom „Polyfunkčný objekt, Drevný trh, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1016/2, 1017/1 a 1019/2 v katastrálnom území Stredné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch parcelné čísla 2573/1, 2569/1, 2569/4, 2569/3, 2569/5, 2573/13 a 2569/14 v katastrálnom území Stredné Mesto (napojenie na jednotlivé inžinierske siete v území). Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, pod č. MK/A/2021/06683-16/ I /KRA dňa 5.2.2021, právoplatné dňa 27.5.2021.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto dňa 13.4.2022 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 400 € slovom štyristo eur bol stavebníkom dňa 20.4.2022 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. a) Sazdobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2022/13995-03/ I /KRA dňa 25.4.2022. Stavebník doplnil podklady dňa 1.6.2022.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1016/2, 1017/1 a 1019/2 v katastrálnom území Stredné Mesto sú vo vlastníctve MECOM spol. s r.o., Orlia 3, Košice, podľa listu vlastníctva č.11783, vydaného Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 2.5.2022. Stavebník má s vlastníkom pozemkov uzavretú Zmluvu o nájme nehnuteľnosti zo dňa 2.8.2021 v súlade s § 139 stavebného zákona.

Pozemky KN-C parcelné čísla 2573/1, 2569/1, 2569/4, 2569/3, 2569/5, 2573/13 a 2569/14 v katastrálnom území Stredné Mesto sú vo vlastníctve mesta Košice, podľa listu vlastníctva č.10527, vydaného Okresným úradom Košice, katastrálny odbor. Stavebník má s

vlastníkom pozemkov uzavretú Zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene č. 2021002020 zo dňa 8.9.2021, v súlade s § 139 stavebného zákona.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 7.6.2021 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k realizácii predmetnej stavby.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 10.6.2022 a zvesená dňa 27.6.2022 a informatívne na mestskej časti Košice - Staré Mesto vyvesená dňa 15.6.2022 a zvesená dňa 29.6.2022.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení stavby s veľkým počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 59 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté. V určenej lehote neboli vznesené od účastníkov konania a dotknutých orgánov žiadne námietky a pripomienky voči navrhovanej realizácii stavby.

Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 2 526,93 m².

Žiadateľ (stavebník) predložil projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- list vlastníctva č.11783 zo dňa 2.5.2022
- kópia z katastrálnej mapy č.69787/2022 zo dňa 2.5.2022
- splnomocnenie zo dňa 12.7.2021
- Zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 2.8.2021
- Zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene č. 2021002020 zo dňa 8.9.2021
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. KPUKE-2021/19548-4/92332/KI,DU zo dňa 11.11.2021
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2021/046041-002 zo dňa 8.12.2021
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2021/040391-002 zo dňa 11.11.2021

- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2021/040027-002 zo dňa 2.11.2021
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2021/040582-002 zo dňa 28.10.2021
- stanovisko mestskej časti Košice – Staré Mesto č. A 975/2021/17 zo dňa 18.11.2021
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-274-003/2022 zo dňa 14.2.2022
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor krízového riadenia, č. OU-KE-OKR1-2021/000212/339 zo dňa 4.11.2021
- vyjadrenie mesta Košice, referát dopravy č. MK/A/2021/20020 zo dňa 27.10.2021 a zo dňa 20.11.2020
- záväzné stanovisko Krajského riaditeľstva policajného zboru – Krajský dopravný inšpektorát, Košice, č. KRPZ-KE-KDI-23-658/2021 zo dňa 15.11.2021
- vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice, č. 13052/2022 zo dňa 9.6.2022
- vyjadrenie Slovenského plynárenského priemyslu a.s. OZ Košice č. TD/NS/0757/2021/Uh zo dňa 29.10.2021
- vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. OZ Košice, č. 131795/2021/Za zo dňa 9.12.2021
- vyjadrenie Teplárne a.s. Košice, č. TEKO/2021/023664 zo dňa 8.11.2021
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie č. 4682/3/2021 zo dňa 19.11.2021

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné ustanovenia 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 a príslušné technické normy, ako aj podmienky rozhodnutia o umiestnení navrhovanej stavby.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Toto stavebné povolenie je podľa § 69 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.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

Doručí sa

1. Stavebník: Drevný trh s.r.o., Orlia 3, Košice
+ odsúhlasená projektová dokumentácia
2. Gestión s.r.o., Tomášikova 19, Košice
3. MECOM spol. s r.o., Orlia 3, Košice
4. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice
5. Ladislav Nagy, Kuzmányho 23, Košice
6. Projektant: Ing. Mgr.art. Radovan Gonos, Popradská 80, Košice
7. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb 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 – Puškinova 8, Protifašistických bojovníkov 7 a 9, Drevný trh 7, Puškinova 10)

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Staré mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice

4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
7. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
8. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
9. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
10. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
11. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
12. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava 825 19
13. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
14. Tepláreň Košice a.s., Teplárenská 3, Košice
15. Antik Telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
16. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
17. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
18. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 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.