



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/07165-05/IV/SUT
Košice, 07.02.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Smetanova 4, 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 „**Obytný súbor Panoráma 5“ v Košiciach**“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1570/261, 1570/262, 1570/263, 1570/264, 1570/265, 1570/266, 1570/268, 1570/269, 1570/270 a 1570/157 v katastrálnom území Nižná Úvrať, pre stavebníka:

MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, Košice, IČO: 36 582 239.

Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia je novostavba polyfunkčného objektu v rámci „Obytného súboru Panoráma 5 v Košiciach“, v členení na stavebné a inžinierske objekty:

SO 103-05 Polyfunkčný objekt
SO 502-05.1 Kanalizačné prípojky
SO 503-05.1 Dažďová kanalizácia
SO 513-05.1 Vodovodná prípojka
SO 611-05.1 Odberné elektrické zariadenie
SO 621-05.1 Verejné osvetlenie.

Objekt SO 103-05 Polyfunkčný objekt - projektová dokumentácia stavby rieši výstavbu polyfunkčného objektu, ktorý bude trojpodlažný. Prvé podzemné podlažie je čiastočne zapustené do terénu tak, že je možné vstupovať do objektu z oboch strán z úrovne terénu (na jednej strane vstup na 1.np na druhej vjazd a vstup do 1. PP). Plochá strecha nad garážou - 1.PP bude tvoriť zelenú terasu. V 1. PP je navrhnutá podzemná garáž pre 32 parkovacích miest a technické zázemie – sklad, miestnosť pre elektromery, miestnosť pre upratovačku a menšie sklady. Na 1. A 2. NP nadzemnom podlaží nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu budú navrhnuté nebytové prenajímateľné priestory pre obchod, služby a administratívu. Na 1.np sa nachádzajú vstupy do objektu a samotných prevádzok ako na 1.NP tak aj k schodisku pre 2.NP.

Nosná konštrukcia objektu je vytvorená ako železobetónový monolitický skelet s vloženými stužujúcimi monolitickým železobetónovými stenami a monolitickým železobetónovým stropom. Konštrukcia pozostáva z monolitických železobetónových stĺpov, na ktoré sú osadené monolitické železobetónové prievlaky. Stropné monolitické železobetónové dosky sú navrhované ako spojité. Schodištia budú monolitické, železobetónové.

Zastavaná plocha polyfunkčného objektu: 910,20 m²

Úžitková plocha polyfunkčného objektu: 1885,80 m²

Objekt SO 502-05.1 Kanalizačné prípojky, rieši zabezpečenie odvedenia výhradne splaškových odpadových vôd z navrhovaného polyfunkčného objektu do existujúcej splaškovej kanalizácie - stoky SA. Polyfunkčný objekt bude odkanalizovaný pomocou jednej kanalizačnej prípojky. Od zaústenia do existujúcej splaškovej kanalizácie je prípojka vedená priamo k navrhovanému objektu, v st. 5,0 je na potrubí navrhnutá revízna šachta. Prípojka SP je ukončená vo vzdialenosti 1,0 m pred objektom, kde sa napája na vnútorný rozvod. Prípojka SP je navrhnutá v dĺžke 6,5 m, profil potrubia DN 150 je konštantný v celej dĺžke.

Objekt 503-05.1 - Dažďová kanalizácia, zabezpečí prípojku dažďovej kanalizácie, ktorá zabezpečí odvádzanie výhradne zrážkových vôd z povrchového odtoku polyfunkčného objektu do existujúcej dažďovej kanalizácie - stoky „DB“ DN 250. Polyfunkčný objekt bude odkanalizovaný pomocou jednej prípojok dažďovej kanalizácie. Od zaústenia do existujúcej dažďovej kanalizácie je prípojka D1 vedená priamo k navrhovanému objektu, v st. 6,0 je na potrubí navrhnutá revízna šachta. Prípojka D1 je ukončená vo vzdialenosti 1,0 m pred objektom, kde sa napája na vnútorný rozvod. Prípojka D1 je navrhnutá v dĺžke 8,0 m, profil potrubia DN 200 je konštantný v celej dĺžke.

Objekt SO 513-05.1 - Vodovodná prípojka, zabezpečí dodávku vody napojením sa na existujúci verejný vodovod D160 vedený v chodníku na protiľahlej strane komunikácie. Za napojením sa na existujúci vodovod je na potrubí navrhnutý uzáver os zemnou súpravou. Kríženie vodovodnej prípojky s existujúcou komunikáciou a parkoviskom je navrhnuté bezvýkopovou technológiou -metódou riadeného mikrotunelovania. Chránička profilu D110 je navrhnutá v dĺžke 14,0 m. Následne je na potrubí navrhnutá vodomerná šachta, ktorá bude osadená v zeleni za chodníkom. Vzhľadom na dispozíciu existujúceho vodovodu, obslužnej komunikácie a parkoviska je vodomerná šachta navrhnutá vo vzdialenosti 15,2 m od bodu napojenia na existujúci vodovod. Vodovodná prípojka je navrhnutá v dĺžke 19,5 m, profil potrubia D63.

Objekt SO 611-05.1 - Odberné elektrické zariadenie, rieši napojenie navrhovaných odberov nájomných jednotiek polyfunkčného objektu z existujúceho ako aj navrhovaného rozšírenia NN rozvodov. Napojenie bude riešené z novej istiacej a rozpojovacej skrine typu SR6 č. 4 v pilierovom vyhotovení, z ktorej bude napojený elektromerový rozvádzač RE osadený v polyfunkčnom objekte. Navrhovaný rozvádzač RE je voľne stojaca oplechovaná skriňa radového prevedenia. Káble budú uložené v zemi v rastlom teréne voľne vo výkope. Pre napojenie nájomných jednotiek a spoločnej spotreby z SR č.4 do RE budú použité káble AYKY-J 4x150, pre napojenie Technológie ÚK, VZT z SR č. 1 do RE budú použité káble AYKY-J 4x50 a pre napojenie pivníc z SR č. 1 do RE budú použité káble AYKY-J 4x25.

Objekt SO 621-05.1 Verejné osvetlenie, rieši osvetlenie zásobovacej komunikácie a chodníka. Napájanie osvetlenia bude z existujúceho rozvodu verejného osvetlenia. Nový rozvod VO bude vedený od existujúceho stožiaru VO odkiaľ bude napojený nový kábel rovnakého typu a dimenzie ako existujúci rozvod AYKY-J 4x25 mm², ktorý bude vedený v zemi vo výkope smerom k navrhovaným osvetľovacím stožiarom, cez ktoré bude ďalej slučkovaný. Osvetľovacie body budú pouličné modulárne svietidlá typu BGP702 1x LED10-4S/740 DNI0, 1000 lm. Svietidlá sa umiestnia na stožiare (bezprírubové) s výškou 4 m a 6 m bez výložníka, resp. s výložníkom (0,5 m) v pozinkovanej úprave. Prívody k svietidlám sú realizované káblom CYKY-J 3x1,5 mm² zo stožiarových svorkovnic. V zemi budú káble uložené v rastlom teréne voľne vo výkope, resp. pod chodníkom a komunikáciou HDPE chráničke Ø63 mm, pokladanej do pieskového lôžka. Celková dĺžka trasy navrhovaného podzemného NN vedenia cca: 65 m.

Podrobnejšie podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Predmetná stavba SO 103-05 Polyfunkčný objekt má v zmysle § 43c ods. 1 písm. c) stavebného zákona charakter nebytovej budovy t.j. budova pre obchod a služby.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zák. č. 1604.04 z júla 2023 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. Projektantmi stavby sú oprávnené osoby – hlavný projektant Ing. Mgr. art. Jaroslav Král, adf s.r.o., Pod Šiancom 1/F, Košice, č. osvedčenia *0997AA*, autorizovaný architekt a projektant technickej infraštruktúry Ing. Miroslav Váhovský, VÁHOPROJEKT, s.r.o., Exnárová 13, Prešov, č. osvedčenia 4759*A2, Komplexné architektonické a inžinierske služby.
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. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to v zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2022/10786-07/IV/KRV zo dňa 20.12.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa

- 23.02.2023 a ktoré nahradilo rozhodnutie o umiestnení stavby č. MK/A/2018/15447-2/IV/FED zo dňa 03.09.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.10.2018, vydaného mestom Košice, pracovisko Košice - Juh.
5. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytýčovanie stavby sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím.
 6. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Novostavba objektu SO 103-05 Polyfunkčný objekt sa napojí novonavrhovanými prípojkami na existujúce siete vodovod, splaškovú kanalizáciu, dažďovú kanalizáciu a NN rozvody. Zdrojom tepla bude tepelné čerpadlo na báze vzduch – vzduch.
 11. Pri realizácii prípojok 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.
 12. Prístup k stavebnému pozemku bude z miestnej cesty ulice Jelšová v súlade s rozhodnutím o povolení zriadenia vjazdu z miestnej cesty ulice Jelšová, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2023/22056-2 zo dňa 25.10.2023 a v súlade s rozhodnutím o povolení zriadenia pripojenia z miestnej cesty ulice Jelšová, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2023/22056-3 zo dňa 25.10.2023.
 13. Stavebník vytvára 32 parkovacích miest je umiestnených na 1.PP v garáži objektu.
 14. Stavebný objekt SO 202-05.1 - Komunikácie a spevnené plochy bol povolený Mestom Košice, Tr. SNP 48/A, Košice ako príslušným špeciálnym stavebným úrad pre miestne

a účelové cesty, pod číslom MK/A/2024/09275-12 zo dňa 17.12.2024, právoplatné dňa 30.01.2025.

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
19. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
20. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
21. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho (vedľajšieho) objektu.
22. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
23. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
24. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
25. 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.
26. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
27. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2023/041640-002 zo dňa 30.08.2023 a č. OU-KE-OSZP3-2023/041671-002 zo dňa 30.08.2023 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.
- Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúceho 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 takého 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) 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.
28. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/039545 zo dňa 06.09.2023 je stavebník povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať všeobecné zásady ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
29. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/039545 zo dňa 06.09.2023 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- Na vyčlenenej trase biokoridoru miestneho významu „Heringeš – Babia hora“ je potrebné zachovať pomerne veľké plochy lúčnych porastov so skupinovou krovinnou zeleňou medzi MČ Vyšné Opátske a MČ Dargovských hrdinov v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na doplnenie a rekonštrukciu nelesnej drevinovej vegetácie, prípadne i vybudovanie vetrolamov.
 - 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 zeminu uskladňovať mimo kmeňov drevín,
 - odsúhlasenie vzdialenosti výkopov od drevín na pozemku Mesta Košice správcom.
 - 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.
 - V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona.
 - Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatností 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 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 odpadov.
 - Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
30. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2023/042938-007 zo dňa 16.10.2023 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- Poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné účely len v povolenom rozsahu tohto rozhodnutia.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu odnímanej poľnohospodárskej pôdy na základe schválenej bilancie skrývky humusového horizontu v hrúbke 22 cm.
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o odňatú poľnohospodársku pôdu až do realizácie stavby.
 - Zabezpečiť starostlivosť o skrývku, ktorá bude rozprestretá na určené miesta so zreteľom zabezpečenia jej hospodárskeho a účelného využitia.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu trvalo odnímanej poľnohospodárskej pôdy pomocou vhodnej mechanizácie tak, aby nedošlo k jej zhutneniu, poškodeniu a znehodnoteniu, resp. premiešaniu humusového horizontu s podorničným horizontom príp. ostatnými vrstvami pôdy a zabezpečiť aby sa skrývka nevykonávala za zamokreného pozemku (t.j. aby nedochádzalo k zníženiu kvalitatívnych vlastností poľnohospodárskej pôdy a pôdnej úrodnosti).
 - Čo najmenej narušovať organizáciu, využitie poľnohospodárskej pôdy a jej prvky v ekologickej stabilite územia a zabezpečiť prístup na bezprostredne susediace parcely,

- s cieľom ich využitia na poľnohospodárske účely.
- Pri používaní odňatej poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely zabezpečiť práce tak, aby nedošlo k zbytočným škodám na prilahlých pozemkoch.
 - Vyznačiť stabilné hranice budúceho staveniska v teréne a zabezpečiť, aby pri stavebnej činnosti neboli hranice záberu porušené a svojvoľne posunované do okolitých pozemkov.
 - Za množstvo skrývaného horizontu, odvoz a rozprestretie zodpovedá investor stavby.
 - Likvidáciu odpadkov riešiť
 - Písomne oznámiť správne orgánu (orgánu ochrany PP) zhrnutie a rozprestretie skrývky HH PP v dostatočnom časovom rozmedzí pred jej vykonaním a to najmenej 15 dní pred začiatkom zahájenia prác s tým spojených.
31. V zmysle záväzného stanoviska Dopravného úradu, číslo 14287/2018/ROP-002-P/16767 zo dňa 18.06.2018 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- 1) Najvyšší bod polyfunkčného objektu, vrátane všetkých zariadení umiestnených na jeho streche (napr. komíny, vzduchotechnika, antény a pod.) ostatných stavebných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, maximálny vzrast drevín použitých na sadové úpravy a najvyšší bod stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih) nesmie prekročiť nadmorskú výšku 350,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 36,0 m od úrovne $\pm 0,0$ (výškový regulatív odsúhlasený v rámci Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice v lokalite Heringeš, schváleného VZN č. 39 MZ v Košiciach uznesením číslo 675 zo dňa 10.12.2008)
 - 2) Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby s harmonogramom výstavby, s termínom použitia výškových stavebných mechanizmov na stavenisku, s údajom o použitých typoch, ich maximálnej používanej výšky a doby ich použitia (túto informáciu postačí stačí zaslať elektronicky na adresu Marek.Izarik@nsat.sk a v kópii na adresu ochranne.pasma@nsat.sk)
V prípade, že sa zistí nutnosť použitia stavebných mechanizmov nad úroveň nadmorskej výšky určenej v podmienke č. 1, je stavebník povinný vopred konzultovať s Dopravným úradom minimálne 60 dní pred ich použitím možnosť udelenia výnimky z ochranných pásiem letiska Košice vrátane ochranného pásma leteckého podzemného zariadenia – okrskový prehľadový rádiolokátor TAR/SRE/KZ pre použitie stavebných mechanizmov ako dočasnej prekážky, ich maximálnu možnú nadmorskú výšku použitia a ďalší postup.
32. Stavebník je povinný realizovať stavbu v zmysle vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a.s., č. 26659/2023, zo dňa 14.11.2023.
33. Stavebník je povinný realizovať stavbu v zmysle vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. 26659/2023, zo dňa 14.11.2023.
34. Stavebník je povinný realizovať stavbu v zmysle odborného stanoviska E.I.C. Engineering inspection company s.r.o., č. S2023/02039/EIC IO/STA zo dňa 16.08.2023.
35. Navrhovateľ pri projektovej príprave zohľadní podmienky Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice uvedené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2018/005065 zo dňa 21.02.2018:
1. Pri výstavbe obytných budov „A“ a „B“ budú dodržané navrhnuté protihlukové opatrenia uvedené v hlukovej štúdii vypracovanej Ing. Mariánom Flimelom, CSc. z 09/2017.

2. Doplniť stavebnú dokumentáciu o projekt sadových a vegetačných úprav a rešpektovať výsadbu novej zelene na cca 10% územia predmetnej etapy výstavby.
 3. Rešpektovať regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ZaD ÚPN HSA Košice, Lokalita Heringeš schválenej na XXI rokovaní MZ dňa 10.12.2008 uznesením č. 675.
 4. Posúdiť vhodnosť umiestnenia stavebných objektov z hľadiska zosuvov pôdy. Okolité územie je rizikové a geologicky nestále.
 5. Predložiť minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie územného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad Dopravnému úradu k odsúhlaseniu projektovú dokumentáciu s presným výškovým riešením bytových domov vrátane všetkých zariadení na ich streche (komíny, vzduchotechnika, antény a pod.) a prípadne aj projekt organizácie výstavby s uvedením presných typov stavebných mechanizmov použitých pri realizácii spolu s ich výškami (veža, tiahlo, max. zdvih), polomer ramena vežového žeriava a doby ich použitia, a taktiež spôsob montáže a demontáže vežového žeriava (v prípade použitia mobilného žeriava aj jeho výšky).
 6. Rešpektovať pásma ochrany zberačov verejnej kanalizácie v zmysle § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v platnom znení.
36. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 4 písm. a) stavebného zákona vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu (realizačný projekt) posúdiť ju oprávnenou právnickou osobou a predložiť tunajšiemu stavebnému úradu ešte pred začatím stavebných prác.
 37. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 38. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 39. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
 40. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j) stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
 41. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 42. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 43. 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:

Námietky účastníka konania Združenie domových samospráv, uvedené vo vyjadrení dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie, doručené do elektronickej schránky dňa 25.11.2024, tunajší stavebný úrad vyhodnocuje nasledovne:

- námietke vo veci uvedenia podmienok zo zisťovacieho konania a ich vyhodnotenia v rozhodnutí, tunajší stavebný úrad vyhovel,
- námietku vo veci absencie vyhodnotenia podmienok zo zisťovacieho konania už v oznámení o začatí konania, tunajší stavebný úrad zamieta,
- ostatné námietky tunajší úrad považuje za splnené.

Ostatní účastníci konania nepodali žiadne námietky k realizácii stavby.

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

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 04.12.2023 podala spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o., so sídlom Továrenská 8, Košice, IČO: 36 582 239, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom „Obytný súbor Panoráma 5“ v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1570/161, 1570/261, 1570/262, 1570/263, 1570/264, 1570/265, 1570/266, 1570/267, 1570/268, 1570/269, 1570/270, 1570/504, 1570/553, 1573/554, 1570/555, 1570/556 a 1570/157 v katastrálnom území Nižná Úvrat', v členení na stavebné objekty: SO 103-05 Polyfunkčný objekt, SO 502-05.1 Kanalizačné prípojky, SO 503-05.1 Dažďová kanalizácia, SO 513-05.1 Vodovodná prípojka, SO 611-05.1 Odberné elektrické zariadenie a SO 621-05.1 Verejné osvetlenie. 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 - Juh, pod č. MK/A/2022/10786-07/IV/KRV zo dňa 20.12.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.02.2023 a ktoré nahradilo rozhodnutie o umiestnení stavby č. MK/A/2018/15447-2/IV/FED zo dňa 03.09.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.10.2018.

Správny poplatok vo výške 1100,- € slovom tisícsto eur bol stavebníkom dňa 28.02.2024 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) Sadzobníka 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 - Juh, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2024/09746-02/IV/SUT dňa 04.03.2024. Stavebník doplnil podklady v dňoch 27.05.2024 a 30.09.2024.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1570/261, 1570/262, 1570/263, 1570/264, 1570/265, 1570/266, 1570/268, 1570/269 a 1570/270 v katastrálnom území Nižná Úvrat' sú vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 13261.

Pozemok KN-C parcelné číslo 1570/157 v katastrálnom území Nižná Úvrat' je vo vlastníctve Mesta Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 00 691 135, podľa listu vlastníctva č. 1. Stavebník má s vlastníkom pozemku uzavretú zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv č. 2023002842 zo dňa 15.11.2023 v súlade s § 139 stavebného zákona (SO 513-05.1 Vodovodná prípojka).

Rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy z PPF (súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy) pre výstavbu o výmere 1145 m² vydal pod č. OU-KE-PLO-2023/042938-007 dňa 16.10.2023 Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2018/005065 zo dňa 21.02.2018, v ktorom v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochrany poskytovanej podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru.

Citované právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie je uverejnené na webovej sídle orgánu, ktorý ho vydal (www.enviroportal.sk).

V súlade s ustanovením § 29 ods. 13 zákona o EIA okresný úrad vzhľadom na charakter činnosti, informácie uvedené v zámere navrhovanej činnosti a doručené stanoviská určil nasledovné podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie:

1. Pri výstavbe obytných budov „A“ a „B“ budú dodržané navrhnuté protihlukové opatrenia uvedené v hlukovej štúdii vypracovanej Ing. Mariánom Flimelom, CSc. z 09/2017.
2. Doplniť stavebnú dokumentáciu o projekt sadových a vegetačných úprav a rešpektovať výsadbu novej zelene na cca 10% územia predmetnej etapy výstavby.
3. Rešpektovať regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ZaD ÚPN HSA Košice, Lokalita Heringeš schválenej na XXI rokovaní MZ dňa 10.12.2008 uznesením č. 675.
4. Posúdiť vhodnosť umiestnenia stavebných objektov z hľadiska zosuvov pôdy. Okolité územie je rizikové a geologicky nestále.
5. Predložiť minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie územného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad Dopravnému úradu k odsúhlaseniu projektovú dokumentáciu s presným výškovým riešením bytových domov vrátane všetkých zariadení na ich streche (komíny, vzduchotechnika, antény a pod.) a prípadne aj projekt organizácie výstavby s uvedením presných typov stavebných mechanizmov použitých pri realizácii spolu s ich výškami (veža, tiahlo, max. zdvih), polomer ramena vežového žeriava a doby ich použitia, a taktiež spôsob montáže a demontáže vežového žeriava (v prípade použitia mobilného žeriava aj jeho výšky).
6. Rešpektovať pásma ochrany zberačov verejnej kanalizácie v zmysle § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v platnom znení.

Navrhovateľ predložil písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, ktoré bolo spolu s podkladmi uvedenými v ust. § 140c ods. 2 stavebného zákona predložené okresnému úradu. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný dotknutý orgán na základe predložených podkladov skonštatoval, že návrh na začatie stavebného konania na predmetnú stavbu je v súlade so zákonom o EIA

a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom okresným úradom pod číslom OU-KE-OSZP3-2018/005065 zo dňa 21.02.2018.

Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok z rozhodnutia vydanom v zisťovacom konaní je nasledovné:

K podmienke č. 1: Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach listom č. 2017/06182-02 zo dňa 20.11.2017 z hľadiska požiadaviek na ochranu, podporu a rozvoj verejného zdravia zámer akceptuje s tým, že pri výstavbe obytných budov „A“ a „B“ budú dodržané navrhnuté protihlukové opatrenia uvedené v hlukovej štúdií.: K daným protihlukovým opatreniam sa prihliada a požiadavky hlukovej štúdie budú splnené. (t.j. nepriezvučnosť obvodového plášťa a okenných otvorov a vetranie dotknutých miestností na juhovýchodnom rohu fasády objektu BD. A. pomocou protihlukových mriežok, resp. iných systémov pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia). O tejto časti podrobnejšie pojednáva a rieši kapitola 6.0 - "konštrukčné riešenie". na str.17 - 18 a kapitola 7.4 "Hluk" na str. 46 – 47 v rámci DUR a v rámci DSP časť A. arch. a stavebná časť str. 16 - 17 a 33 - 34 a časť E. vzduchotechnika str. 52 - 54 a taktiež kapitola "Hluk" na str. 70 - 71.

K podmienke č. 2: Mesto Košice listom č. MK/A/17/21641 zo dňa 21.11.2017 žiada aby stavebná dokumentácia bola doplnená o projekt sadových a vegetačných úprav a rešpektovala výsadbu novej zelene na cca 10% územia predmetnej etapy výstavby.

S riešením sadových úprav sa v danej PD ráta v ploche násobne väčšej ako 10% (cca 40%) územia predmetnej stavby. O tejto časti podrobnejšie pojednáva a rieši samostatný stavebný objekt tohto PD t.j. SO 110-05: Sadové úpravy dvora - drobná architektúra: v kapitole 6.5, na str. 27 - 28 v rámci DUR, pričom výsadba zelene bude spodrobnená aj v ďalších stupňoch PD s konkretizovaním drevín a kríkov danej výsadby čo je zdokumentované v rámci DSp v samostatnom SO 110-05 Sadové úpravy dvora - drobná architektúra, ako aj v STS na str. 58 - 63.

K podmienke č. 3: Referát ÚHA mesta Košice žiada rešpektovať regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ZaD ÚPN HSA Košice, Lokalita Heringeš schválenej na XXI rokovaní MZ dňa 10.12.2008 uznesením č. 675.

Návrh ako aj samotný daný projekt pre územné rozhodnutie vychádza a rešpektuje dané regulatívy záväznej časti ZaD ÚPN HSA Košice, Lokalita Heringeš schválenej na XXI rokovaní MZ dňa 10.12.2008 uznesením č. 675., čo je zdokumentované v kapitole 2.1 - "Predmet projektovej dokumentácie - Základné údaje" na str. 3, 4 a 5 a kapitole 5.1 "Urbanisticko-architektonické riešenie - ohraničenie OS „Panoráma 5“ v rámci územia okrsku "Va." z ÚPN- HSA Košice - Heringeš a podmieňujúce faktory riešenia so základným kom. systémom, hierarchia vnútorného usporiadania a využitie územia na základe priestorových a funkčných podmienok ÚPN– HSA KE" na str. 10 až 13 a taktiež je to zdokumentované v grafickej prílohe - v rámci DUR ako aj DSP.

K podmienke č. 4: Úrad košického samosprávneho kraja v liste číslo 5629/2017/ORRÚPŽP/37178 zo dňa 14.11.2017 uvádza, že je potrebné posúdiť vhodnosť umiestnenia stavebných objektov z hľadiska zosuvov pôdy.

Okolité územie je rizikové a geologicky nestále. Na dané územie pre OS Panoráma 5 bol vypracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum (IG a HG) prieskum pre výstavbu daného OS Panoráma 5, marec/apríl .2018, INGIS s.r.o., Bulharská 40, 821 04 Bratislava, doc. RNDr. Martin Bednárík, PhD., kde je územie podrobne zdokumentované z inžinierskogeologického hľadiska s podmienkami a zásadami pre samotnú výstavbu,

ktoré následne sú prenesené v statickom posudku vypracovanou odbornou osobou Ing. Jiří Brda ako príloha tejto PD, kde je v závere územie zhodnotené pre potreby výstavby pričom tak ako aj IG HG konštatuje, že v riešenom území OS "Panoráma 5" sa nenachádza výskyt potenciálnych plošných zosuvov so zatretými morfológickými tvarmi a dané územie bude vhodné na danú výstavbu po spodrobnení PD v jeho ďalších stupňoch. O tejto časti podrobnejšie pojednáva a rieši kapitola 6.0 - "Popis statického riešenia, konštrukčné riešenie a posúdenie geológie územia" na str. 16 až 21 a kapitola 4.1 "Popis územia - jestv. stav..." na str. 7 - 8 v rámci DUR a v rámci DSP v samostatnej časti B. NOSNĚ KONŠTRUKCIE - STATIKA ako aj v STS - statika str. 17 – 21.

K podmienke č. 5: Dopravný úrad listom č. 121636/2017/ROP-002-P/38532 zo dňa 21.11.2017 z hľadiska záujmov civilného letectva žiada stavebníka, aby minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie územného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad predložil Dopravnému úradu k odsúhlaseniu projektovú dokumentáciu s presným výškovým riešením bytových domov vrátane všetkých zariadení na ich streche (komíny, vzduchotechnika, antény a pod.) a prípadne aj projekt organizácie výstavby s uvedením presných typov stavebných mechanizmov použitých pri realizácii spolu s ich výškami (veža, tiahlo, max. zdvih), polomer ramena vežového žeriava a doby ich použitia, a taktiež spôsob montáže a demontáže vežového žeriava (v prípade použitia mobilného žeriava aj jeho výšky).

Tak ako žiada Dopravný úrad v PD je podrobne zdokumentovaná výška jednotlivých objektov aj vrátane všetkých zariadení na ich streche a taktiež je tam aj výška prípadného žeriavu, pričom všetky výšky sú ďaleko pod požadovaným základným výškovým obmedzením - výškovou úrovňou do 350 m.n.m, ktorá je požadovaná letiskovým úradom v rámci regulatívov ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Heringeš, keďže riešené územie sa nachádza v OP letiska. O tejto časti podrobnejšie pojednáva a rieši kapitola 4.1 "Popis územia - jestv. stav, ochranné pásma a širšie vzťahy..." na str. 7 - 8 ako aj kapitola 5.1 na str. 10 ako aj samotné stavebné objekty stavby SO 101-05 BD. A. , SO 102-05 BD. B. a SO 103-05 "PO." na str. 22 až 27 v rámci DUR ako aj v DSP v časti A. Architektonicko-stavebná časť - vo výkresovej časti ako aj tech. správach napr. STS str. 7 Urbanizmus a architektúra či priamo pri stavebných objektoch BD. A. a B. str. 22 – 23.

K podmienke č. 6: Okresný úrad, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia zaujal nasledovné stanovisko za jednotlivé úseky odboru:

Úsek štátnej vodnej správy listom č. OU-KE-OSZP3-2017/044036/KOL zo dňa 14.11.2017 z hľadiska ochrany vodných pomerov má k zámeru pripomienku: Vzhľadom k tomu, že v blízkosti navrhovaného obytného súboru sú vedené zberače verejnej kanalizácie pri umiestňovaní objektov rešpektovať ich pásma ochrany v súlade s § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v platnom znení.

V danom projekte ako aj ďalších stupňoch PD rešpektujeme pásma ochrany. Dané časti sú riešené v SO 501-05 splašková kanalizácia a SO 503-05 Dažďová kanalizácia na stranách 33 a 34 v rámci DUR...a čo je v rámci DSP riešené v daných objektoch v rámci samostatnej časti PD - TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA"

Úsek štátnej správy ochrany ovzdušia listom č. OU-KE-OSZP3-2017/044036 zo dňa 08.11.2018 konštatuje, že vydávanie rozhodnutí o súhlase na povoľovanie stavieb malých zdrojov znečisťovania ovzdušia, vrátane ich zmien a na ich užívanie patrí podľa § 27 ods. 1 písm. c) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší do kompetencií obcí, resp. mesta Košice. Vydávanie rozhodnutí o umiestnení veľkých a stredných zdrojov vrátane ich zmien a rozhodnutí na ich užívanie patrí podľa § 26 ods. 1 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší do kompetencie tunajšieho úradu.

V danom OS sú navrhované plynové kotolne ako stredný zdroj znečistenia a ich povoľovanie spadá (tak ako je to vo vyjadrení vyššie) pod Okresný úrad - životného prostredia...viď. kapitola 7.2 "vplyv na ovzdušie" str. 42 - 43 - DUR, čo platí aj pre DSP viď. profesia D. ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE - KOTOLŇA (teplo a palivá) a kapitola v rámci STS 49 - 51 a - vplyv na ovzdušie str. 67 - 69.

Úsek štátnej správy odpadového hospodárstva listom zo dňa 16.11.2017 konštatuje, že nemá k predloženému zámeru námietky ale žiada splniť nasledujúcu podmienku: Rozsah uvedených odpadov z výstavby nezodpovedá rozsahu prác, ktoré budú realizované pri výstavbe bytov, žiadame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vyšpecifikovať odpady v zmysle vyhlášky č. 365/2015 Z. z. ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.

V časti kapitoly 7.1 "Odpady" tejto správy DÚR je podrobnejšie zmapovaná časť odpadového hospodárstva v zmysle vyhlášky č. 365/2015 Z. z. ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, s predbežným množstvom a nakladaním s odpadmi, pričom sa tieto množstvá budú upresňovať aj v ďalších stupňoch PD, čo platí aj pre DSP kapitola ODPADY str. 64 -67.

Záver: Z vyššie popísaného je zrejmé, že riešenie OS "Panoráma 5" (s príslušnými stavebnými objektmi) a jeho dopravné napojenie a napojenia na IS (vodne stavby, ELI.), v rámci stavby "Obytný súbor „Panoráma 5 - technická infraštruktúra pre polyfunkčný objekt, bolo projektované a následne zrealizované v súlade s podmienkami a požiadavkami vznesenými v rámci posudzovania v zisťovacom konaní zámeru "Obytného súboru Panoráma 5" (EIA).

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, oznámil dňa 28.10.2024 podľa § 61 ods. 2 a ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania verejnou vyhláškou 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 19.11.2024 a zvesená dňa 04.12.2024.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona, pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

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. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

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

Dňa 25.11.2024 boli do elektronickej schránky doručené námietky účastníka konania Združenie domových samospráv (ďalej len „ZDS“), ako dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie. Vo svojom vyjadrení ZDS uvádza, že si neuplatňuje procesné práva účastníka konania ani si neuplatňuje subjektívne práva životného prostredia, ale uplatňuje si hmotno-právnu ochranu verejných záujmov životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť teda ako advokát životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Účastník konania žiada, aby vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA boli v rozhodnutí citované. Uvedenej námietke tunajší stavebný úrad vyhovuje. Vyhodnotenie plnenia pripomienok ako aj záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorý overuje súlad podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia so zákonom o EIA a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, je citované v tomto rozhodnutí.

ZDS ďalej uvádza, že v súlade s § 19 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení (ďalej len „zákon o životnom prostredí“) zistilo skutočnosti:

- 1) Rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania a tak si verejnosť nemala možnosť overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia a teda v zmysle zásady predbežnej opatrnosti podľa § 13 zákona o životnom prostredí je nutné predpokladať, že je pochybnosť o ich dôslednom splnení a to až do okamihu, kým stavebný úrad preukáže opak. Oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa § 58a ods. 3 stavebného zákona, a teda rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania mali byť zverejnené podľa čl. 6 ods. 5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA v spojení s § 3 ods. 6 správneho poriadku ako osobitná náležitosť vyplývajúca z európskeho práva, ktorá má podľa čl. 7 ods. 2 Ústavy SR aplikačnú prednosť pred vnútroštátnou právnou úpravou.

Námietku v danej veci tunajší stavebný úrad zamieťa. Údaje o rozhodnutí zo zisťovacieho konania boli v oznámení o začatí konania uvedené. Vyhodnotenie plnenia podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, bolo spolu s podkladmi v zmysle ust. § 140c ods. 2 stavebného zákona zaslané dotknutému orgánu, ktorý je v oprávnený posúdiť, či návrh na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti je alebo nie je v súlade s rozhodnutím vydanom v zisťovacom konaní a s podmienkami uvedenými v predmetnom rozhodnutí. Súlad návrhu na začatie územného konania predmetnej stavby so zákonom a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom Okresným úradom Košice pod č. OU-KE-OSZP3-2018/005065 zo dňa 21.02.2018 bol preukázaný záväzným stanoviskom Okresného úradu Košice č. OU-KE-OSZP3-2024/056306-002 zo dňa 26.11.2024.

- 2) Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Účastník konania ďalej uvádza, že záujmy ochrany drevín overené neboli a poukazuje na povinnosť projektanta preukázať splnenie náležitostí projektovej dokumentácie podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Námietku v danej veci tunajší stavebný úrad považuje za splnenú. Uvedené skutočnosti už boli preverené v územnom konaní. Spolu s návrhom na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bolo predložené stanovisko Okresného úradu Košice, z hľadiska ochrany prírody a krajiny k vydaniu územného rozhodnutia č. OU-KE-SOZP3-2021/017017-002 z 20.04.2021, v ktorom je uvedené, že dotknutý orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny nemá námietky za predpokladu dodržania podmienok uvedených v predmetnom stanovisku. Podmienky týkajúce sa projektovej prípravy pre stavebné konanie tunajší stavebný úrad uviedol do podmienok územného rozhodnutia. Na základe podkladov uskutočneného konania a projektovej dokumentácie tunajší stavebný úrad skonštatoval, že umiestnenie stavby nie je v kolízii s existujúcou zeleňou. Rovnako aj projektová dokumentácia pre územné konanie uvádzala, že územie je v súčasnosti bez vzrastlej zelene. Zároveň v stavebnom konaní bolo predložené stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny č. č. OU-KE-OSZP3-2023/039545 zo dňa 06.09.2023, v ktorom je uvedené, že dotknutý orgán nemá námietky za predpokladu, že budú dodržané podmienky vo veci ochrany drevín, ktoré tunajší stavebný úrad zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. Projektová dokumentácia bola spracovaná oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom pre pozemné stavby. V zmysle ust. § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

- 3) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa § 36 a § 37 vodného zákona hydrogeologickým posudkom. Zvolená skladba parkovacích státi narúša vodné pomery v území nad zákonom stanovený limit.

Námietku tunajší stavebný úrad považuje za splnenú. Z hľadiska ochrany vôd bolo predložené stanovisko dotknutého orgánu, ktorým je Okresný úrad životného prostredia. Dotknutý orgán v stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2023/040171-002 z 30.08.2023 uviedol, že z hľadiska ochrany vodných pomerov k uskutočneniu predmetnej stavby v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou nemá námietky.

- 4) Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ak aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa § 140 a ods. 4 stavebného zákona.

Námietku tunajší stavebný úrad považuje za splnenú. Námietku vo veci absencie preukázania indexu zelene podľa územného plánu považuje tunajší úrad za neopodstatnenú vo vedenom stavebnom konaní, nakoľko preukázanie indexu zelene bolo predmetom umiestnenia stavby. Údaje zohľadňujúce index zelene boli obsiahnuté v projektovej dokumentácii pre územné konanie. Námietku vo veci predloženia stanoviska obce o súlade s územným plánom, tunajší stavebný úrad vo vedenom stavebnom konaní považuje za neopodstatnenú. Súlad stavby s územným plánom obce bol preukázaný stanoviskom obce z územnoplánovacieho hľadiska už v územnom konaní.

- 5) Účastníka konania ZDS osobitne zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry, splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa vodného zákona ako aj obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.

K predmetnej námietke tunajší stavebný úrad uvádza, že zapracovanie vyššie uvedených námietok bolo už súčasťou podkladov v územnom konaní. Z hľadiska ochrany vôd bolo

predložené stanovisko Okresného úradu životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2023/040171-002 z 30.08.2023 v ktorom dotknutý orgán uviedol, že z hľadiska ochrany vodných pomerov k uskutočneniu predmetnej stavby v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou nemá námietky, taktiež z hľadiska ochrany prírody a krajiny bolo predložené stanovisko Okresného úradu životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2023/0395545-002 z 06.09.2023 v ktorom dotknutý orgán uviedol, že k uskutočneniu predmetnej stavby v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou nemá námietky

Ostatní účastníci konania a dotknuté orgány si v stanovenom termíne neuplatnili žiadne námietky a ani pripomienky voči navrhovanej realizácii stavby.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2024/056306-002 zo dňa 26.11.2024 záväzné stanovisko o súlade projektu pre stavebné konanie so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

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: 1049,71 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.

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 neprímerane 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 neprímerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

V zmysle § 1421 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.

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

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.

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 – Juh, Smetanova 4, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Proti tomuto rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, má právo podať odvolanie podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Podľa § 140c ods. 9 stavebného zákona lehota na podanie odvolania podľa odseku 8 je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa verejnou vyhláškou

1. MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice
2. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
3. Ing. Mgr. art. Jaroslav Král, adf s.r.o., Pod šiancom 1/F, 040 01 Košice
4. Ing. Miroslav Váhovský, VÁHOPROJEKT s.r.o., Exnárová 13, 080 01 Prešov
5. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

6. Mgr. Ingrid Tomášiková, Bazová 42, 040 22 Košice
7. 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 – pozemky KN-C parcelné čísla 1570/240, 1561/1, 1570/161, 1570/492-493, 1570/293, 1570/299-300, 15710/336-337, 1570/3421570/462, 1570/542-543, 1570/271-285, 1570/151, BD A - Jelšová 26, 28, 30).

Na vedomie

1. Mestská časť Košice - Vyšné Opátske, Nižná úvrat' 25, Košice
+ informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, Komenského 52, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
9. OR Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
11. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
12. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
13. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
14. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
15. Mesto Košice, ref. parkovania a údržby ciest, Tr. SNP 48/A, Košice
16. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Rastislavova 69, Košice
17. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
18. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
19. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Plátennícka 2, 825 19 Bratislava
20. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
21. E.I.C.Engineering inspection company s.r.o., Volgogradská 13, 080 01 Prešov
22. 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.