



MK/A/2025/09716-10/IV/MIS  
Košice, 06.02.2025

**MESTO KOŠICE**

## **ROZHODNUTIE**

### Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, 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 § 65 ods. 1 a 2 a § 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 „**Rezidencia Tesla**“ v areáli na Moldavskej ceste 8/A v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 510/364 a 510/166 v katastrálnom území Južné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 510/730, 510/356, 510/357, 510/692, 510/358, 510/636, 510/359, 510/731, 510/375, 510/640, 510/610, 510/332, 510/627 a 510/661 v katastrálnom území Južné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), pre stavebníka:

**Rezidencia Tesla s.r.o.**, Ševčenkova 19, Bratislava (IČO 53 917 405).

#### Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia je novostavba bytových domov. Pôdorysné rozmery bytových domov sú 68,38 x 18,13 m. Majú 7 nadzemných podlaží, jedno ustúpené bytové podlažie (spolu 8 nadzemných podlaží) a 3 podzemné parkovacie podlažia. Výška atiky je na úrovni + 26,500 m od úrovne ± 0,000.

Byty sú 1-izbové až 4-izbové. Technické, skladové priestory a parkovanie sa nachádzajú v podzemných podlažiach. Byty na 1.NP sú navrhnuté s predzáhradkami. Vykurovanie bytových domov bude zabezpečené z výmenníkovej stanice.

Objekty sú napojené na areálové rozvody vody, kanalizácie, silnoprúdu a slaboprúdu, ako aj na horúcovod napojený na OST v bytových domoch.

Dopravné napojenie a prístup na pozemok sú z existujúcich obslužných komunikácií (Werferova a Dunajská ulica), ktoré sú napojené na Moldavskú cestu, resp. Alejovú ulicu. Dopravne bude územie obslužené z Dunajskej ulice, kde bude napojenie podzemných garáží oboch objektov a tiež exteriérových parkovacích miest. Na teréne pozdĺž Dunajskej ulice je navrhnutých 33 parkovacích miest, z toho 1 PM pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. V podzemných garážach je navrhnutých 238 PM z toho 10 PM pre imobilných.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 – Bytový dom A
- SO 02 – Bytový dom B
- SO 03 – Príprava územia
- SO 06 – Preložka SLP
- SO 09 – Horúcovod
- SO 10 – Rozšírenie distribučnej sústavy NN
- SO 10.1 – Vnútroareálové rozvody NN a areálové osvetlenie
- SO 11 – Komunikácie, parkoviská a chodníky
- SO 12 – Sadovnícke a terénne úpravy, mobiliár
- SO 13 – Prístrešky, oplotenie, stojisko odpadu
- SO 20 – Úprava Dunajskej ulice

Členenie stavby na prevádzkové súbory:

- PS 01.1 – strojovňa OST pre SO 01
- PS 01.2 – OST pre SO 02
- PS 02.1 – Výtťahy SO 01
- PS 02.2 – Výtťahy SO 02

Plošné a kapacitné údaje:

Celková zastavaná plocha: 2480,00 m<sup>2</sup>

Celková podlažná plocha:

- SO 01 – Bytový dom A: 12 811,00 m<sup>2</sup>
- SO 02 – Bytový dom B: 12 812,00 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha bytov:

- SO 01 – Bytový dom A: 6372,00 m<sup>2</sup>
- SO 02 – Bytový dom B: 6423,00 m<sup>2</sup>

Obytná plocha:

- SO 01 – Bytový dom A: 7085,91 m<sup>2</sup>
- SO 02 – Bytový dom B: 7115,01 m<sup>2</sup>

Celkový počet izieb: 192

- 1,5-izbové: 20
- 2-izbové: 90
- 3-izbové: 62
- 4-izbové: 20

- Potrebný počet parkovacích miest (PM): 268 PM
- Navrhnutý počet parkovacích miest: 271 PM
  - z toho pre imobilných: 11 PM
- Počet parkovacích miest v podzemných garážach: 238 PM
- Počet parkovacích miest na teréne: 33 PM

Výškové osadenie objektov: v úrovni + 26,500 m od úrovne  $\pm 0,000$ , t.j. 263,1 m n.m. Bpv (najvyšší bod stavby – atika bytových domov bez zariadení)

Predmetné stavby majú v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytové domy.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby 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. Arch. Branislav Husárik, SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava č. osvedčenia \*1965AA\*.
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. Podstatné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytyčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytyčovanie stavby sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím.
5. Doklady o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
6. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytyčenie 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.
7. 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.
8. 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.
9. Bytové domy budú napojené na areálové rozvody vody, kanalizácie, silnoprúdu a slaboprúdu, ako aj na horúcovod napojený na OST v bytových domoch.
10. Pri realizácii inžinierskych sietí je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
  - pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytyčenie všetkých podzemných sietí a zabezpečí ich ochranu,

- počas výstavby prispôbiť prekrytie výkopov a ich zabezpečenie potrebám občanov, hlavne na miestach sústreďeného 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.
11. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej miestnej komunikácie Ostrovského (Dunajská) parcelné číslo 510/375 a 510/640 v katastrálnom území Južné Mesto, v súlade s rozhodnutím o povolení zriadenia vjazdu, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2024/19968 dňa 30.08.2024.
  12. V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 268 parkovacích miest. Stavebník vytvára 271 parkovacích miest, z toho 11 parkovacích miest pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. 238 parkovacích miest je umiestnených v podzemných garážach a 33 ks exteriérových parkovacích miest na pozemku KN-C 510/364 v katastrálnom území Južné Mesto.
  13. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia bytových domov stavebník predloží kolaudačné rozhodnutie stavebných objektov SO 04 Kanalizácia a SO 05 Vodovod (vodné stavby) na ktoré je príslušný špeciálny stavebný úrad Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice.
  14. 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.
  15. 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.
  16. 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.
  17. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
  18. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
  19. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
  20. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúcich (vedľajších) objektov.
  21. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
  22. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.

23. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
24. 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.
25. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
26. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/037522-002 zo dňa 17.07.2024 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
  1. Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zhodnotiť alebo zneškodniť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom,
  2. 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 takéhoto odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300 m<sup>2</sup> 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.
  3. V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
  4. Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiadá 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 vyjadrenia.
27. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/034565-002 zo dňa 25.06.2024, stavebník bude rešpektovať povinnosť ochrany drevín v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
28. V zmysle stanoviska Mesta Košice, referát dopravy č. MK/A/2024/19396-1 z 01.08.2024 je stavebník povinný dodržať nasledovné podmienky:

- zabezpečiť vypracovanie nového signálneho plánu na predmetnú križovatku (križovatka ul. Moldavská – Štúrova - Dunajská – Idanská), ktorý bude adekvátnym spôsobom reflektovať na zmenu dopravnej produktivity a atraktivity územia tak, aby ho bolo možné implementovať pred kolaudáciou stavby,
  - projektová dokumentácia dopravného napojenia musí byť vypracovaná a z dopravno-bezpečnostného hľadiska garantovaná odborne spôsobilou osobou, situácia dopravného napojenia musí byť potvrdená pečiatkou a podpisom KDI,
  - pred začatím prác požiadať o vytýčenie všetkých sietí,
  - pri prekopaní chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest,
  - v prípade potreby uzávierky komunikácie počas realizácie prác je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie uzávierkového povolenia,
  - pre potreby vydania dočasného/trvalého dopravného značenia je potrebné predložiť PD vypracovanú odborne spôsobilou osobou, stanovisko správcu komunikácie a stanovisko KR PZ KDI,
  - v prípade potreby umiestnenia zariadenia na komunikáciu počas realizácie stavby, je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať CSO o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnych ciest,
  - spevnené a trávnaté plochy, ktoré budú dotknuté výstavbou a budú poškodené v dôsledku stavebných prác je potrebné uviesť do pôvodného stavu, vybúraný materiál nie je dovoľené uskladňovať na spevnených plochách a na trávnatých plochách,
  - pri stavebných prácach dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona, počas realizácie prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.
29. V zmysle vyjadrenia spoločnosti Teplárenský holding, a.s., č. MHTH/KE/2024/3413 z 19.08.2024, je potrebné realizačnú projektovú dokumentáciu zaslať na odsúhlasenie uvedenej spoločnosti.
30. V zmysle stanoviska Mesta Košice, referát energií č. MK/A/2024/10256-196\_1 z 30.12.2024 je stavebník povinný dodržať nasledovné podmienky:
- všetky prvky sústavy osvetlenia v danom území budú mať rovnaké technické parametre (teplota chromatičnosti LED svietidiel a typ stožiarov),
  - pre vnútroareálové osvetlenie je odporúčaná teplota chromatičnosti 3000 K a teplota chromatičnosti osvetlenia nebude vyššie ako 4500 K,
  - zabezpečiť vyjadrenie správcu verejného osvetlenia v meste Košice (Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť, stredisko verejného osvetlenia),
  - ďalšom stupni projektovej dokumentácie spracovať svetelno-technický výpočet verejného osvetlenia pred realizáciou stavby,
  - pred začatím stavby zabezpečiť vytýčenie inžinierskych sietí v danom území, vrátane siete verejného osvetlenia prostredníctvom správcu,
  - v prípade styku resp. križovania so sieťou verejného osvetlenia, dodržať ochranné pásmo a zabezpečiť ručné výkopy,
  - pri stavebných prácach a realizácii inštalácie verejného osvetlenia dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona a platnej legislatívy,
  - počas realizácie prác zabezpečiť značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.
31. V zmysle Odborného stanoviska k projektovej dokumentácii č. 14232/3/2024-OS-01 vydaného Technickou inšpekciou, a.s. dňa 23.07.2024, je stavebník povinný odstrániť zistené nedostatky v projektovej dokumentácii a plniť požiadavky bezpečnostných predpisov:
- 1) pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení

- tlakovom sk. A (expanzná nádoba 600L/6bar) vykonať úradnú skúšku,
- 2) pracovné prostriedky (technické zariadenia vzduchotechniky garáže) stavby a ich súčasti je možné uviesť do prevádzky len ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní, pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich správna inštalácia a ich správne fungovanie,
  - 3) pred uvedením technických zariadení vzduchotechniky garáže do prevádzky po ich nainštalovaní na mieste používania je potrebné požiadať oprávnenú právnickú osobu o vydanie odborného stanoviska,
  - 4) technické zariadenie tlakové (expanzná nádoba 600L/6bar + bezpečnostné a tlakové príslušenstvo) je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 1/2016 Z.z. v znení neskorších predpisov, pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohto predpisu,
  - 5) technické zariadenie zdvihacie (osobné výťahy Schindler 300) je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov, pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohto predpisu,
  - 6) zariadenia detských ihrísk a iné športové a rekreačné zariadenia musia pri uvedení do prevádzky spĺňať nariadenie vlády SR č. 404/2007 Z.z. o všeobecnej bezpečnosti výrobkov, povinnosť výrobcu/dodávateľa týchto zariadení je poskytnúť prevádzkovateľovi dokumentáciu v zmysle požiadaviek nariadenia vlády, pri uvedení do prevádzky a prevádzke týchto zariadení dodržať technické normy vzťahujúce sa na tieto výrobky.
32. V zmysle vyjadrenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva č. RÚVZKE/OHŽPaZ/5870/15423/2024 z 22.07.2024 je potrebné dodržať navrhované opatrenia v hlukovej štúdii a v rámci kolaudačného konania predložiť výsledky objektivizácie a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí bytov, ktorých fasády sú v hlukovej štúdii definované ako kritické miesto, a to minimálne v jednom byte na každom podlaží. Meranie, ktoré musí byť vykonané v dennom, večernom a nočnom čase odborne spôsobilou osobou, ktorá je držiteľom osvedčenia o akreditácii bude slúžiť ako doklad na preukázanie dostatočnej ochrany vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.
33. V zmysle vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. 159007/2024/Za z 16.12.2024 je stavebník povinný dodržať nasledovné podmienky:
- ku kolaudácii stavby bude predložené súhlasné stanovisko spoločnosti VVS, a.s.,
  - pri realizácii stavebných prác stavebník bude rešpektovať ochranného pásma vodovodného a kanalizačného potrubia; v pásme ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu a kanalizácii, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy.
34. V zmysle ust. § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tunajší stavebný úrad uvádza podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní:
- Navrhovanú stavbu odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
  - Navrhnuť primerané opatrenia na zmiernenie zaťaženia komunikačného systému Moldavská cesta – Štúrova – Idanská tak, aby v predmetnej križovatke nedochádzalo k narastajúcim kolónam, rešpektujúc záver vypracovaného dopravno - kapacitného posúdenia, ktorý je súčasťou zámeru navrhovanej činnosti.
  - Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác, oplachtením stavby pri realizácii

prašných stavebných činností, skladovaním sypkých materiálov v uzatvárateľných plechových skladoch, čistením prístupových komunikácií a pod.

- Pri návrhu v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
- Navrhnuť a dodržať opatrenia na elimináciu celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizáciou čo najväčšieho podielu zelene a zelených plôch v území dotknutom zámerom (najmä výsadbou listnatých drevín nadštandardnej veľkosti).
- Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.
- Navrhnuť na riešenom území v maximálnej možnej miere zadržiavanie dažďovej vody.
- Spôsob nakladania s odpadmi, vznikajúcimi pri výstavbe a prevádzkovaní navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.

35. Stavebník je povinný z hľadiska ochrany záujmov civilného letectva dodržať nasledovné podmienky uvedené v stanovisku č. 3279/2024/ROP-004-V/91835 z 31.01.2025:

- I. Stavebník je povinný pri umiestnení a realizácii stavby plniť nasledovné podmienky:
- 1) Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách bytových domov /napr. komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia, konštrukcie, antény, technológie, príp. prekážkové svetelné návestidlo (ďalej len „návestidlo“) mimo ochrany pred bleskom/, ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, nesmie prekročiť nadmorskú výšku 265,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 29,4 m od úrovne  $\pm 0,0$  bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
  - 2) Najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len „SM“) (vrátane mobilného žeriava (ďalej len „MŽ“) použitého na montáž a demontáž vežového žeriava (ďalej len „VŽ“), prípadne iné činnosti napr. pri vzduchotechnike; čerpadla betónu a pod.) použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 280,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 44,4 m od úrovne  $\pm 0,0$  bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
  - 3) V riešenom území (ochranné pásmo (ďalej len „OP“) proti nebezpečným a klamlivým svetlám Letiska Košice (ďalej len „letisko“)):
    - a) použiť na povrchovú úpravu bytových domov, prípadne na povrchovú úpravu iných objektov a zariadení materiály a farby s nereflexnou úpravou, resp. použiť takú úpravu, ktorá by svojím charakterom nemohla odpútať pozornosť posádky lietadiel, príp. ich oslepiť;
    - b) pri fotovoltických paneloch príp. inštalovaných na strechách bytových domov použiť úpravu s antireflexnou technológiou;
    - c) svetelný lúč svietidiel použitých na osvetlenie bytových domov, areálu, spevnených plôch, komunikácií a pod. nasmerovať priamo na povrch osvetľovanej plochy tak, aby nemohlo dôjsť k osleповaniu a klamaniu posádok lietadiel. V tomto priestore je taktiež zakázané použitie silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického



žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky.

- 4) SM s nadmorskou výškou nad 273,5 m n.m. Bpv budú umiestnené na stavenisku maximálne 3 roky od začatia výstavby bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
- 5) Písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby s predpokladaným termínom použitia výškových SM na stavenisku s výškou 30 m a viac nad terénom, popis s uvedením ich presných typov spolu s ich výškami (max. zdvih, resp. najvyššieho bodu) vrátane zákresu ich pohybu a doby ich použitia, aby mohol Dopravný úrad stanoviť príp. nové opatrenia (túto informáciu stačí oznámiť elektronicky na adresu ochranne.pasma@nsat.sk a v kópii na marek.izarik@nsat.sk).
- 6) Minimálne 14 dní pred umiestnením a použitím výškových/ zdvíhacích SM na stavenisku s výškou 30,0 m a viac od úrovne terénu, predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5 ods. I. vrátane situácie so zákresom polohy, ale aj pohybu SM georeferencovanej v S-JTSK vo formáte \*.dgn/\*.dwg):
  - a) realizačný projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov SM použitých pri realizácii spolu s údajmi ich výšok (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.), s polomerom ramena VŽ, resp. MŽ a pod. so zákresom ich polohy a pohybu na stavenisku a doby ich použitia, resp. harmonogram príp. navyšovania VŽ, s preukázaním splnenia podmienky č. 2 ods. I.; a v prípade nutnosti použitia SM nad úroveň nadmorskej výšky určenej v podmienke č. 2 ods. I., je stavebník povinný vopred konzultovať a odsúhlasiť s Dopravným úradom ich použitie ako dočasnej prekážky, ich maximálnej novej používanej nadmorskej výšky, doby použitia a priložiť stanoviská dotknutých prevádzkovateľov letiska a leteckých pozemných zariadení na letisku spolu s posúdením vplyvu prekážok SM na letové postupy;
  - b) a podklady leteckého prekážkového značenia (ďalej len „LPZ“) SM s presným riešením podmienok č. 1-5 ods. III. a spôsob zaistenia nepretržitej prevádzky osvetlenia svetelným LPZ v prípade výpadku elektrickej energie, resp. nefunkčnosti návestidla.
- 7) Preukázateľne informovať osobu zodpovednú za uskutočňovanie stavby o maximálnom výškovom obmedzení použitia výškových SM, o povinnosti prijatia potrebných opatrení na nepresiahnutie povolenej výšky a podmienkach Dopravného úradu.
- 8) Minimálne 3 dni vopred potvrdiť Dopravnému úradu termín použitia SM na výšku 30 m a viac nad terénom, ako aj dobu ich použitia spolu s ich výškami (stačí oznámiť elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5 ods. I.).
- 9) Ihneď po dosiahnutí výšky 30 m a viac nad terénom jednotlivými SM predložiť Dopravnému úradu písomne správu, ktorá bude obsahovať fotodokumentáciu zachytávajúcu LPZ SM spolu so záberom na realizovanú stavbu vrátane detailu na návestidlá a dokladujúcu splnenie podmienok č. 1 a 3 ods. II. a nasledujúce údaje SM (rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK a zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 stredu SM, skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, najvyššieho bodu SM a polomer jeho ramena), spracovanú a overenú autorizovaným geodetom (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5 ods. I.). Údaje žiadame predložiť aj po navýšení jednotlivých SM v závislosti od aktuálneho harmonogramu ich navyšovania s tým, že presné podmienky určí Dopravný úrad.

10) Predložiť Dopravnému úradu do 7 dní od ukončenia stavby písomnú správu, ktorá bude obsahovať:

- a) dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a príp. jej LPZ potvrdenú oprávnenou osobou (stačí elektronicky – rez, resp. pohľad s popisom výšok a pôdorys strechy);
- b) fotodokumentáciu zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechy bytových domov vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich strechách, príp. návestidiel, ochrany pred bleskom a širšie okolie tak, aby bolo možné pracovníkmi Dopravného úradu prekontrolovať splnenie podmienok (stačí elektronicky);
- c) geodetický elaborát spracovaný a overený autorizovaným geodetom (v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii), ktorý musí obsahovať nasledujúce údaje stavby oboch bytových domov, dokladujúce splnenie podmienky č. 1 ods. I:
  - i) rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys domu, príp. tvar atiky/strechy domu, stred opísanej kružnice pôdorysu domu s jej polomerom a údaje požadované v bode iii);
  - ii) zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 (údaje požadované v bode i, resp. iii);
  - iii) skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atiky / strechy (bodov vystihujúcich tvar atiky / strechy domu), príp. spodnej hrany návestidiel, najvyššieho bodu domu (vrátane všetkých zariadení umiestnených na jeho streche) a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom vrátane popisu jeho parametrov.

Geodetické práce požadujeme vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve“, ktorého aktuálna verzia je zverejnená na internetovej stránke Dopravného úradu (viď link – <http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/>) a použiť formulár údajov/metaúdajov: Formular\_OBST.

Podklady predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej forme vo formáte \*.pdf vrátane rezu a situácie georeferencovanej v S-JTSK vo formáte \*.dgn/\*.dwg.

II. Pri technickom riešení stavby by mali byť prijaté také opatrenia, aby boli zaistené prípustné hladiny hluku a vibrácií, vzhľadom na to, že riešené územie sa nachádza vo vzletovom a približovacom priestore letiska a priamo v osi vzletovej roviny Heliportu UN L. Pasteura v Košiciach, Rastislavova 43 s vysokým hlukovým zaťažením z leteckej prevádzky, ktoré sa bude s rozvojom letiska zvyšovať.

III. Podľa ustanovenia § 30a ods. 1 leteckého zákona je stavebník povinný umiestniť a udržiavať LPZ na SM použitých pri jej realizácii v zmysle požiadaviek rozhodnutia výkonného riaditeľa EASA (Európska agentúra pre bezpečnosť letectva), ktorým sa vydávajú certifikačné špecifikácie (CS) a poradenský materiál (GM) pre návrh letísk k nariadeniu Komisie (EÚ) č. 139/2014 z 12. februára 2014, ktorým sa stanovujú požiadavky a administratívne postupy týkajúce sa letísk podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 216/2008 v platnom znení (ďalej len „rozhodnutie výkonného riaditeľa EASA“), a to Hlava Q (Vizuálne prostriedky na značenie prekážok – Easy Access Rules for Aerodromes) a plniť nasledovné podmienky:

1) Zabezpečiť, aby SM dosahujúce nadmorskú výšku 270,1 m n.m. Bpv a viac, boli označené denným a svetelným LPZ, a to nasledovne:

- a) Zrealizovať náter denného LPZ na zvislej časti VŽ tromi rovnomernými pruhmi od vrcholu veže po úroveň okolitej zástavby a siedmimi pruhmi po celej dĺžke ramena. Použitá musí byť striedavo farba červená alebo oranžová a biela, pričom vrchný a spodný pruh na veži a krajné na ramene musia byť červené alebo oranžové (tzn. na

zvislej časti VŽ dva pruhy červené /oranžové/ a jeden biely a na ramene štyri pruhy červené /oranžové/ a tri biele). Obdobne zrealizovať aj LPZ na výsuvnom ramene MŽ, príp. čerpadla betónu tromi rovnomernými pruhmi od vrchu ramena po úroveň okolitej zástavby. Na náter červenej, resp. oranžovej farby by mala byť použitá farba oranžová RAL 2004 alebo červená RAL 3020, iný odtieň červenej, resp. oranžovej farby musí byť vopred odsúhlasený Dopravným úradom.

Alternatívou denného LPZ SM je umiestniť v úrovni najvyššieho bodu na veži VŽ, resp. výsuvnom ramene MŽ, príp. čerpadla betónu návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové).

- b) Zabezpečiť, aby na veži VŽ a na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále). Na MŽ, príp. čerpadle betónu v úrovni najvyššieho bodu jeho ramena umiestniť jedno návestidlo malej svietivosti typu B.
- c) Návestidlá je nutné umiestniť tak, aby vystihovali celkový obrys/charakter prekážok a prekážky boli rozpoznateľné z každého azimutu a zostal zachovaný celkový charakter označovaných prekážok.

LPZ SM môže byť s prihliadnutím na aktuálny stav v jej okolí Dopravným úradom operatívne prehodnotený.

- 2) Zabezpečiť zapínanie návestidiel stanovených v podmienke časť III. ods. 1 prostredníctvom súmrakového spínača nastaveného tak, aby boli návestidlá zapnuté ihneď, ako klesne hodnota osvetlenia pod  $1000 \text{ cd/m}^2$ . Na splnenie tejto povinnosti je možné ponechať návestidlá v nepretržitej prevádzke.

Prívod elektrickej energie k návestidlám musí byť riešený tak, aby v prípade poruchy primárneho zdroja elektrickej energie došlo k automatickému prepnutiu na náhradný zdroj v časovom intervale max. 15 sekúnd. Kapacita náhradného zdroja musí postačovať minimálne na 16 hodín prevádzky.

Počas príp. použitia návestidla strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) na VŽ, resp. MŽ, čerpadle betónu, je stavebník povinný zabezpečiť zapínanie návestidiel tak, aby bolo:

- a) návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále) zapnuté ihneď, ako hodnota osvetlenia klesne pod  $50 \text{ cd/m}^2$  a vypnuté, ak osvetlenie dosiahne hodnotu  $50 \text{ cd/m}^2$ ;
- b) a návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) zapnuté ihneď ako hodnota osvetlenia dosiahne  $50 \text{ cd/m}^2$  a vypnuté pri poklese pod  $50 \text{ cd/m}^2$ .

- 3) Použiť návestidlá spĺňajúce požiadavky rozhodnutia výkonného riaditeľa EASA, Hlava Q.
- 4) Zaisťiť bezpečný prístup k návestidlám pre prípad výmeny zdrojov svetla a čistenia farebných filtrov návestidiel.
- 5) Zaisťiť, aby bola zabezpečená plynulá prevádzka, údržba, prípadne okamžitá obnova označenia svetelným LPZ stavby a stavebných mechanizmov.
- 6) Zabezpečiť označenie stavby LPZ prípadne určené podľa podmienok určených Dopravným úradom ďalšom stupni ešte pred odstránením SM s LPZ zo staveniska, resp. ešte pred znížením výšky najvyššieho bodu SM pod úroveň najvyššieho bodu stavby.

- IV. V prípade zistenia negatívneho vplyvu v priebehu realizácie alebo užívania stavby vo vzťahu k leteckej prevádzke na Heliporte UN L. Pasteura v Košiciach, Rastislavova 43 pre vrtuľníkovú záchrannú zdravotnú službu, je stavebník, resp. vlastník stavby daného bytového domu povinný na základe upozornenia Dopravného úradu podľa ustanovenia § 30a ods. 1 leteckého zákona umiestniť a udržiavať LPZ na stavbe. Presné podmienky LPZ následne stanoví Dopravný úrad.

36. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
37. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 3 rokov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
38. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
39. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
40. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
41. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
42. 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 03.10.2024 podala spoločnosť Rezidencia Tesla s.r.o., Ševčenkova 19, Bratislava (IČO 53 917 405), v zastúpení spoločnosťou ENTO, spol. s r.o. Košice, Priemyselná 6, Košice, žiadosť o stavebné povolenie na súbor stavieb s názvom: „Rezidencia Tesla“ v areáli na Moldavskej ceste 8/A v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 510/364 a 510/166 v katastrálnom území Južné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 510/730, 510/356, 510/357, 510/692, 510/358, 510/636, 510/359, 510/731, 510/375, 510/640, 510/610, 510/332, 510/627 a 510/661 v katastrálnom území Južné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území. Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

Na predmetnú stavbu bolo tunajším stavebným úradom vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. MK/A/2024/07375-13/IV/MIS zo dňa 25.04.2024.

Správny poplatok vo výške 1650,00 € (slovom Tisícsešťstopäťdesiat eur) bol stavebníkom dňa 18.10.2024 zaplatený v zmysle pol. 60 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 žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie pod č. MK/A/2024/22600-05/IV/MIS zo dňa 18.11.2024 prerušil. Žiadateľ dňa 03.12.2024 doplnil chýbajúce doklady.

Pozemky KN-C parcelné čísla 510/166, 510/364 a 510/730 v katastrálnom území Južné Mesto sú vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 14985 vyhotoveného z portálu Oversi dňa 17.12.2024.

Pozemky KN-C parcelné čísla 510/731, 510/636, 510/627, 510/692, 510/359, 510/358, 510/357, 510/356 a 510/661 v katastrálnom území Južné Mesto sú vo vlastníctve spoločnosti BCT 1 s.r.o., Digital Park I, Einsteinova 21, Bratislava podľa listu vlastníctva č. 14984 vyhotoveného z portálu Oversi dňa 17.12.2024. Stavebník s vlastníkom pozemku uzavrel dňa 28.06.2024 Nájomnú zmluvu a dňa 28.06.2024 Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Pozemok KN-C parcelné číslo 510/375 v katastrálnom území Južné Mesto je vo vlastníctve spoločnosti TS STEEL s.r.o., Dunajská 12, Košice, podľa listu vlastníctva č. 12364 vyhotoveného z portálu Oversi dňa 17.12.2024. Stavebník s vlastníkom pozemku uzavrel Nájomnú zmluvu dňa 10.05.2024 a dňa 10.05.2024 Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Pozemky KN-C parcelné čísla 510/610 a 510/640 v katastrálnom území Južné Mesto sú vo vlastníctve spoločnosti TS STEEL s.r.o., Dunajská 12, Košice, podľa listu vlastníctva č. 14467 vyhotoveného z portálu Oversi dňa 17.12.2024. Stavebník s vlastníkom pozemku uzavrel Nájomnú zmluvu dňa 10.05.2024 a dňa 10.05.2024 Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Pozemok KN-C parcelné číslo 510/332 v katastrálnom území Južné Mesto je vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru 1, Košice, podľa listu vlastníctva č. 11630 vyhotoveného z portálu Oversi dňa 17.12.2024. Stavebník má s vlastníkom pozemku uzavretú Nájomnú zmluvu č. 1/2024 zo dňa 07.08.2024.

Pre navrhovanú činnosť „Bytové domy Rezidencia Tesla“ bolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, z procesu posudzovania vplyvov na ŽP vydal dňa 20.09.2023 rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3–2023/036240-015, z ktorého vyplýva že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA a pre uvedenú činnosť je možné požiadať o povolenie (rozhodnutie v odvolacom konaní nadobudlo právoplatnosť dňa 10.01.2024). Okresný úrad 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 rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o ŽP z procesu posudzovania vplyvov na ŽP je sprístupnené na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal na adrese: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bytove-domy-rezidencia-tesla>

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. Navrhovanú stavbu odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
2. Navrhnuť primerané opatrenia na zmiernenie zaťaženia komunikačného systému Moldavská cesta – Štúrova – Idanská tak, aby v predmetnej križovatke nedochádzalo k narastajúcim kolónam, rešpektujúc záver vypracovaného dopravno - kapacitného posúdenia, ktorý je súčasťou zámeru navrhovanej činnosti.
3. Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností, skladovaním sypkých materiálov v uzatvárateľných plechových skladoch, čistením prístupových komunikácií a pod.
4. Pri návrhu v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
5. Navrhnuť a dodržať opatrenia na elimináciu celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizáciou čo najväčšieho podielu zelene a zelených plôch v území dotknutom zámerom (najmä výsadbou listnatých drevín nadštandardnej veľkosti).
6. Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.
7. Navrhnuť na riešenom území v maximálnej možnej miere zadržiavanie dažďovej vody.
8. Spôsob nakladania s odpadmi, vznikajúcimi pri výstavbe a prevádzkovaní navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.

Navrhovateľ predložil písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania definované ako „Vyhodnotenie súladu s EIA v stupni DSP, Rezidencia Tesla, Dunajská ulica, Košice“, pričom podmienky vyplývajúce z rozhodnutia zo zisťovacieho konania boli zohľadnené a zapracované do projektovej dokumentácie stavby. Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania 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 konanie predmetnej stavby je v súlade so zákonom a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom okresným úradom pod č. OU-KE-OSZP3–2023/036240-015 zo dňa 20.09.2023. Po preskúmaní predložených dokumentov a odporúčaných podmienok a opatrení pre etapu prípravy výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti uvedenej v rozhodnutí zo zisťovacieho konania okresný úrad potvrdil ich súlad.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, oznámil verejnou vyhláškou dňa 16.12.2024 podľa § 61 ods. 1 a 4, § 65 ods. 1 a 2 stavebného zákona začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 31.01.2025 vykonal miestne šetrenie spojené s ústnym pojednávaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 30.12.2024 a zvesená dňa 14.01.2025.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým

počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

V zmysle § 65 ods. 1 stavebného zákona so stavebným konaním sa spájajú, pokiaľ to nevyklučuje povaha veci alebo ak osobitné predpisy neustanovujú inak, aj iné konania potrebné na uskutočnenie stavby. Správne orgány príslušné na ich uskutočňovanie majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a.

V zmysle § 65 ods. 2 stavebného zákona, ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

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 pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené pri prerokovaní návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, sa neprihliada.

Do termínu ústneho pojednávania neboli vznesené od účastníkov konania a dotknutých orgánov žiadne námietky a pripomienky voči navrhovanej realizácii stavby. Pri ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a projektovým riešením stavby. Prítomní účastníci konania nevzniesli voči navrhovanej realizácii stavby žiadne námietky a pripomienky.

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: 14 200,92 m<sup>2</sup>.

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

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2025/008173-005 zo dňa 08.01.2024 záväzné stanovisko o súlade projektu pre stavebné konanie so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Východoslovenská distribučná, a.s. nemá z hľadiska záujmov spoločnosti výhrady k stavbe, čo je uvedené vo vyjadrení č. 16212/2024 z 04.07.2024. S pripojením odborov

uvedená spoločnosť súhlasí, čo je uvedené vo vyjadreniach č. 19759/2024 z 02.08.2024, č. 19550/2024 z 02.08.2024 a č. 3731/2023 z 03.03.2023. Dňa 27.09.2023 vydala uvedená spoločnosť vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, v ktorom je uvedené, že s predloženou projektovou dokumentáciou po technickej stránke súhlasí.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia a k technickému riešeniu predloženej realizačnej projektovej dokumentácie stavby nemá námietky, čo je uvedené vo vyjadrení č. 117925/2024/Za z 19.09.2024 a č. 159007/2024/Za z 16.12.2024.

Spoločnosť Technická inšpekcia, a.s., vydala dňa 23.07.2024 Odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby č. 14232/3/2024-OS-01, v ktorom uviedla zistenia, pripomienky a upozornenia, ktoré tunajší stavebný úrad uviedol do podmienok tohto rozhodnutia a ktoré nebránia vydaniu stavebného povolenia.

Spoločnosť TŮV SŮD Slovakia s.r.o., ako oprávnená právnická osoba vydala dňa 15.11.2023 Odborné stanovisko pod evidenčným číslom 7165053037/40/23/BT/OS/DOK k projektovej dokumentácii stavby, v ktorom uviedla, že projektová dokumentácia spĺňa požiadavky bezpečnosti technických zariadení.

Spoločnosť DELTA ONLINE s.r.o. súhlasí s technickým riešením v predloženej dokumentácii, čo je uvedené v stanovisku zo dňa 23.10.2024.

MH Teplárenský holding, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia a k predloženej projektovej dokumentácii nemá pripomienky, čo je uvedené vo vyjadrení č. MHTH/KE/2024/3413 zo dňa 19.08.2024.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, vydal dňa 25.06.2024 vyjadrenie pod č. OU-KE-OSZP3-2024/034565-002, v ktorom upozornil na povinnosť ochrany drevín v zmysle zákona.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska odpadového hospodárstva, nemá námietky pre k predloženej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia, čo je uvedené vo vyjadrení č. OU-KE-OSZP3-2024/037522-002 zo dňa 17.07.2024.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej vodnej správy nemá z hľadiska ochrany vodných pomerov námietky, čo je uvedené vo vyjadrení č. OU-KE-OSZP3-2024/034057-002 zo dňa 01.08.2024.

Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Košiciach, vydalo dňa 19.10.2022 pod č. KRPZ-KE-KDI-46-290/2022 súhlasné stanovisko.

Mesto Košice, ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií, konajúc podľa § 120 stavebného zákona vydalo stanovisko k projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania č. MK/A/2024/20843-3 z 04.10.2024.

Mesto Košice, prostredníctvom referátu energií vydalo dňa 30.12.2024 pod č. MK/A/2024/10256-196\_1 stanovisko, v ktorom je uvedené, že nemá námietky a s navrhovaným projektovým riešením stavby súhlasí za dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, vydal dňa 22.07.2024 pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/5870/15423/2024 vyjadrenie, v ktorom je uvedené, že predloženú dokumentáciu stavby je možné akceptovať s tým, že je potrebné dodržať navrhované opatrenia v hlukovej štúdii a v rámci kolaudačného konania predložiť výsledky objektivizácie hodnoteniu a hluku, čo stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach vydalo dňa 02.10.2024 pod č. ORHZ-KE4-2024/001040-002 stanovisko pre účely stavebného konania, v ktorom uviedlo, že s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí s pripomienkami, ktoré boli počas konania odstránené.



Mesto Košice ako vecne príslušný správny orgán v zmysle zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, rozhodlo dňa 11.03.2024 o vydaní osvedčenia pre plánovanú výstavbu sústavy tepelných zariadení rozhodnutím pod č. MK/A/2024/12625.

Mesto Košice vykonávajúce miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a ciest a účelových ciest rozhodlo dňa 30.08.2024 o povolení zradenia pripojenia z ulice Ostrovského (Dunajská) na pozemok dotknutý stavbou rozhodnutím pod č. MK/A/2024/19968.

Mestská časť Košice – Juh, Smetanova 4, Košice vydala dňa 06.09.2024 pod č. 330/6986/2024/ORRaBP/HI súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby pre účely stavebného konania.

Mesto Košice, referát dopravy v stanovisku č. MK/A/2024/19396-1 z 01.08.2024 k predloženej projektovej dokumentácii stavby pri dodržaní podmienok územného rozhodnutia a pri dodržaní požiadaviek príslušnej legislatívy, technických noriem a technických podmienok nemá námietky.

Dňa 07.11.2024 bolo vydané Mestom Košice, ako správnym orgánom vykonávajúcim štátnu správu na úseku pozemných komunikácií právoplatné kolaudačné rozhodnutie pod č. MK/A/2024/19078-8 na stavebné objekty SO – Komunikácie, parkoviská a chodníky a SO – Vodné hospodárstvo, realizované v rámci stavby pod názvom: „Parkoviská BCT, Moldavská cesta 8/A, Košice“.

Dňa 14.11.2024 bolo vydané Okresným úradom Košice, odborom starostlivosti o životné prostredie, ako orgánom štátnej vodnej správy rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2024/049124-007 o povolení uskutočniť vodné stavby: SO 04 kanalizácia a SO 05 Vodovod, navrhované v rámci predmetnej stavby.

Dňa 07.01.2025 bolo vydané Mestom Košice, pracoviskom Košice – Juh, ako príslušným stavebným úradom stavebné povolenie pod č. MK/A/2025/09798-06/IV-MIS na stavebné objekty: SO 07 – Prípojka VN, SO 07.1 – Distribučná trafostanica, SO 08 – Prekládka VN, navrhované v rámci predmetnej stavby.

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.

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](http://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 – Juh, Smetanova 4, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

---

Ing. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

### Doručuje sa verejnou vyhláškou:

1. Rezidencia Tesla s.r.o., Ševčenkova 19, Bratislava, v zastúpení: ENTO, spol. s r.o. Košice, Priemyselná 6, Košice (stavebník) + odsúhlasená projektová dokumentácia
2. Osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom KN-C parcelné čísla 510/364, 510/166, 510/730, 510/356, 510/357, 510/692, 510/358, 510/636, 510/359, 510/731, 510/375, 510/640, 510/610, 510/332, 510/627 a 510/661 v katastrálnom území Južné Mesto a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté – parcely KN-C čísla 510/723, 510/4, 510/105 – 510/115, 510/48 – 510/66, 510/423 a 510/376 v katastrálnom území Južné Mesto
3. Osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu – zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení
4. SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava, Ing. Arch. Branislav Husárik (projektant)

### Na vedomie:

1. DELTA ONLINE spol. s r.o., Pri salaši 2, Košice
2. MH Teplárenský holding, Turbínová 3, 831 04 Bratislava
3. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
4. MČ Košice – Juh, Smetanova 4, 040 01 Košice + verejná vyhláška
5. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice

8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Komenského 52, Košice
9. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
11. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
13. Mesto Košice, ref. energií, Tr. SNP 48/A, Košice
14. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
15. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
16. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
17. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
18. Technická inšpekcia SR, pracovisko Košice, Južná trieda 95, Košice
19. TÜV SÜD Slovakia s.r.o., Jašíkova 6, 821 03 Bratislava

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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.