

ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Trieda SNP 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

rozhodlo:

Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje zmenu stavby pred dokončením

pre stavbu s názvom:

„SO R2 - Retail 2 – stavba pre maloobchod, Obytný súbor NT3“, na pozemku KN-C parcelné číslo 3/949 v katastrálnom území Terasa a na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/951 a 3/788 v katastrálnom území Terasa,

pre stavebníka:

VAKERT s.r.o., Južná trieda 82/B, Košice, IČO: 52 236 706.

I. Popis zmeny stavby:

Predmetom rozhodnutia je zmena stavby prízemného nepodpivničeného objektu retailu „SO R2 - Retail“ (ďalej ako Retail 2), pôvodne určeného pre maloobchod – predajne zdravej výživy a bicyklov, v lokalite stavby „Obytný súbor NT3“ v MČ Košice – Západ, povoleného stavebným povolením tunajšieho stavebného úradu mesta Košice pracoviska Košice - Západ č. MK/A/2022/07309-17/II/BAL zo dňa 04.augusta 2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.09.2022.

Zmena stavby pred dokončením spočíva v:

- Zmena dispozície priestorov stavby a zmena jej účelu z pôvodných troch prevádzok maloobchodu na zubnú kliniku pozostávajúcu z troch zubných ambulancií, konzultačnej miestnosti a zo súvisiaceho prevádzkového a hygienického zázemia pre návštevníkov aj zamestnancov a z technického vybavenia stavby v rozsahu podľa overenej projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením. Zmenou stavby sa nemení polohové a výškové riešenie stavby. Zmenou účelu stavby sa znižujú nároky stavby na statickú dopravu.

- Čiastočná zmena vzhľadu stavby – úprava časti presklenej fasády a vstupov do objektu s vytvorením ich zastrešenia a sňolamov.
- Zmena spôsobu vykurovania stavby z podlahového vykurovania tepelným čerpadlom vzduch – voda na kombináciu podlahového vykurovania s tepelným čerpadlom a klimatizačným riešením s rekuperáciou.
- Súvisiace zmeny technických a technologických zariadení stavby bez zmien pripojenia stavby na inžinierske siete.

Parametre stavby po zmene:

Celková zastavaná plocha stavby (vrátane zastrešených vstupov):	295,40 m ²
Úžitková plocha stavby:	248,50 m ²
Spevnené plochy spolu:	40,60 m ²

Predmetná stavba má v zmysle § 43c ods. 1 písm. h) stavebného zákona charakter nebytovej budovy t.j. zdravotnícke zariadenie.

Zmena stavby sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením overenej stavebným úradom, s názvom „Retail 2 – Zmena stavby pred dokončením“, vypracovanej oprávnenou osobou v 03/2024, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

II. Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie podmienky:

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v konaní o zmene stavby pred dokončením, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Jana Rusková, Inžinieri Rusko, s.r.o., Záhradná 18, Košice, reg. č. 2752*A*1.
2. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou MORIS SLOVAKIA, s.r.o., Alejová 4, Košice, IČO: 36 214 574, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci.
4. 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 vrátane jej štvrtej časti a príslušné technické normy STN EN.
5. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 6 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
6. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona **oznámiť začatie stavebných prác** príslušnému stavebnému úradu.
7. Stavba vrátane povolenej zmeny sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
8. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na príslušnom stavebnom úrade po ukončení stavby.
9. 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.

10. So zmenou stavby možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Týmto rozhodnutím sa dopĺňa stavebné povolenie vydané Mestom Košice, pracovisko Košice – Západ pod č. MK/A/2022/07309-17/II/BAL zo dňa 04.augusta 2022.

Pre uskutočnenie stavby vrátane jej povolenej zmeny platia ďalšie podmienky na uskutočnenie stavby uvedené v rozhodnutí č. MK/A/2022/07309-17/II/BAL zo dňa 04.augusta 2022, ktoré ostávajú nezmenené a v platnosti.

III. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii zmeny stavby pred dokončením.

Odôvodnenie

Dňa 27.03.2024 podala spoločnosť VAKERT s.r.o., Južná trieda 82/B, Košice zastúpená Vladimírom Mlynárčikom, Na Kope IX 921/8, Košice, žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením pre stavbu s názvom „SO R2 - Retail 2 – stavba pre maloobchod, Obytný súbor NT3“, na pozemku KN-C parcelné číslo 3/949 v katastrálnom území Terasa a na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/951 a 3/788 v katastrálnom území Terasa.

Uvedeným dňom bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ dňa 10.04.2024 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 400 eur (slovom štyristo eur) bol stavebníkom dňa 23.04.2024 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.

Predmetná stavba bola povolená stavebným povolením tunajšieho stavebného úradu mesta Košice pracoviska Košice - Západ č. MK/A/2022/07309-17/II/BAL zo dňa 04.augusta 2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.09.2022 pre stavebníka FSB s.r.o., IČO: 52 881 571, Hlavná 69, Košice.

Zmenou stavby je dotknutý pozemok KN-C parcelné číslo 3/949 v katastrálnom území Terasa, ktorý je vo vlastníctve žiadateľa spoločnosti VAKERT s.r.o., Južná trieda 82/B, Košice, podľa listu vlastníctva č. 17476 zo dňa 09.05.2024. Žiadateľ je právnym nástupcom pôvodného stavebníka na základe dohody o postúpení práv a povinností zo stavebného povolenia zo dňa 26.08.2022.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, oznámil dňa 15.05.2024 podľa § 61 ods. 1 a 4 a § 68 stavebného zákona začatie konania o zmene stavby pred dokončením účastníkom konania a dotknutým orgánom a nakoľko mu boli dobre známe pomery stavby a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre rozhodnutie, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok alebo pripomienok k žiadosti.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 59 v spojení s § 68 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté.

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.

Oznámenie o začatí konania bolo doručené formou verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona účastníkom konania – spoluvlastníci dotknutých pozemkov KN-C parcelné číslo 3/951, 3/788 v katastrálnom území Terasa (LV č. 15874) a spoluvlastníci bytového domu BD2-3 na pozemku KN-C parcelné číslo 3/750 v katastrálnom území Terasa (LV č. 17104). Oznámenie bolo vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk v termíne od 28.05.2024 do 13.06.2024. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

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

Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

V konaní vedenom podľa § 58 – 66 v spojení s § 68 stavebného zákona pre predmetnú stavbu tunajší úrad žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením preskúmal a posúdil z hľadísk ustanovených § 62 v spojení s § 68 stavebného zákona v spojení s ustanoveniami § 11, 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.

Predmetom zmeny je stavba „SO R2 - Retail 2 – stavba pre maloobchod, v lokalite Obytného súboru Novej Terasy 3, ktorá má charakter jednoduchej stavby podľa § 139b ods. 1 písm. c) stavebného zákona. Zmena stavby pred dokončením spočíva v zmene dispozície priestorov stavby a v zmene jej účelu z pôvodných troch prevádzok maloobchodu na zubnú kliniku a v súvisiacich zmenách materiálového a technického vybavenia stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením. Zubná klinika bude pozostávať z troch zubných ambulancií, konzultačnej miestnosti a zo súvisiaceho prevádzkového a hygienického zázemia pre návštevníkov aj zamestnancov a technického vybavenia stavby.

Zmenou stavby sa nemení polohové a výškové riešenie stavby, navrhuje sa iba prestrešenie vstupov do objektu. Spôsob pripojenia stavby na média a kanalizáciu zostáva zachovaná v súlade s pôvodným povoleným stavom. Prístup k stavbe a statická doprava zostáva zachovaná v zmysle platného stavebného povolenia stavby. Zmenou účelu stavby sa znižujú nároky stavby na statickú dopravu. Potreba parkovacích státí je pokrytá na existujúcich parkovacích plochách v blízkosti stavby, zriadených komplexne pre obytný súbor NT3 ako celok vrátane Retailu 2, s príslušnými parametrami a kapacitami podľa platných predpisov. Stavba Retail 2 bude využívať napojenia na média a prístup z povolenej infraštruktúry obytného súboru NT3. Zmenou stavby nie sú dotknuté požiadavky ochrany životného prostredia.

Žiadateľ (stavebník) predložil projektovú dokumentáciu zmeny stavby pred dokončením a primerane povaha a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu povolenia zmeny stavby pred dokončením, tak ako to ustanovuje § 11 v spojení s ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Taktiež boli v konaní predložené stanoviská dotknutých orgánov podľa § 126 stavebného zákona chrániacich verejné záujmy podľa osobitných predpisov, ktorých okruh stavebný úrad vymedzil v rozsahu, v akom sú ich záujmy zmenou stavby dotknuté.

Projektová dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením je vypracovaná oprávnenými projektantmi podľa ust. § 45 stavebného zákona, ktorí sú v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovední za projektové riešenie stavby, ako aj za realizovateľnosť vypracovaného projektu stavby a sú povinní pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy.

Dokumentácia zmeny stavby spĺňa primerane povahe a rozsahu zmeny 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 konaní preskúmal a posúdil predložené podklady a projektovú dokumentáciu zmeny stavby, rozsah a charakter zmeny stavby oproti overenej projektovej dokumentácii, stavebnotechnické vyhotovenie stavby, jej kapacity a nároky na infraštruktúru, väzby a vplyv na okolie, životné prostredie a osobitné záujmy a ďalšie kritéria podľa ust. § 62 v spojení s ust. § 68 stavebného zákona a to v rozsahu primeranom navrhovanej zmene stavby.

V konaní bol posúdený a prekovaný súlad navrhovanej zmeny stavby s pôvodným územným rozhodnutím stavby Obytného súboru NT3 č. A/2016/04 986 - 10/II /FIL zo dňa 25. 01. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.05.2016. Zmena stavby je riešená v rámci územia v zmysle platného územného rozhodnutia stavby a nevyžaduje zmenu alebo vydanie nového územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Platná územnoplánovacia dokumentácia ÚPN HSA Košice v znení jej mien a doplnkov dané územie vymedzuje ako plochy viacpodlažnej obytnej zástavby a plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, čo daná stavba ako objekt malého zdravotníckeho zariadenia rešpektuje.

Stavba nebude zdrojom hluku, prašnosti ani iných negatívnych prejavov a neovplyvní negatívnym spôsobom susedné stavby a ich užívanie.

V konaní bolo ďalej preskúmané a posúdené stavebnotechnické vyhotovenie stavby, podmienky jej uskutočnenia, ktoré bude vykonané zhotoviteľom oprávneným podľa osobitných predpisov.

Zmena stavby rešpektuje požiadavky osobitných predpisov hlavne v oblasti hygieny a ochrany verejného zdravia, bezpečnosti osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení, požiadavky požiarnej bezpečnosti a ďalšie požiadavky podľa § 126 stavebného zákona. Zmenou stavby nebudú negatívne dotknuté záujmy ochrany životného prostredia.

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, v zmysle overenej projektovej dokumentácie dochádza k zníženiu **sumárnej výmery nadzemnej časti podlahovej plochy stavby na výmeru 248,5 m² (z pôvodnej výmery 251,1 m²).**

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli v konaní zohľadnené. U tých dotknutých orgánov, ktoré v konaní neuplatnili svoje stanoviská má stavebný úrad za to, že so zmenou stavby z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Účastníci konania a dotknuté orgány v lehote stanovenej v zmysle ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona neuplatnili námietky, resp. pripomienky voči zmene stavby pred dokončením.

Vo výroku tohto rozhodnutia tunajší úrad určil nové podmienky súvisiace so zmenou stavby, ostatné podmienky pôvodného stavebného povolenia nedotknuté zmenami ostávajú v platnosti aj naďalej.

Uskutočnením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

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

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona konanie začaté na stavebnom úrade pred 1.4.2024, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31.3.2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31.3.2024.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 1 v spojení s § 61 ods. 4 stavebného zákona. Toto rozhodnutie bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti. Posledný deň 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 (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Západ, Trieda SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Virba
vedúci referátu stavebného úradu
poverený zamestnanec

Rozhodnutie sa doručí

1. Vladimír Mlynárčik, Na Kope IX 921/8, Košice
2. Ing. Jana Rusková, Inžinieri Rusko, s.r.o., Záhradná 18, Košice
3. Verejnou vyhláškou sa oznámenie doručuje účastníkom konania – spoluvlastníci dotknutých pozemkov KN-C parcelné číslo 3/951, 3/788 v katastrálnom území Terasa (LV č. 15874); spoluvlastníci bytového domu BD2-3 na pozemku KN-C parcelné číslo 3/750 v katastrálnom území Terasa (LV č. 17104)

Na vedomie

4. Mestská časť Košice – Západ, Trieda SNP 39, 040 11 Košice (2 vyhotovenia – jedno pre informatívne zverejnenie na úradnej tabuli)
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská 1, 040 11 Košice
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
7. Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor SoŽP, odd. OPaVZŽP, ŠSOH, Komenského 52, Košice
9. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
10. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 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.