

MK/A/2023/18417-11/ I/KRA  
Košice, 22.11.2023

## ROZHODNUTIE

### Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

#### rozhodlo:

podľa § 39 a § 39a stavebného zákona v spojení s ustanovením § 4 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 vydáva

#### rozhodnutie o umiestnení stavby

s názvom „**Bytový dom s polyfunkciou KLAS, Cesta pod Hradovou 28, Košice.**“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 7104, 7103, 7101, 7102, 7100, 7105, 7132/263, 7132/264, 7132/265, 7132/266, 7132/267, 7132/268, 7132/286, 7132/285, 7132/290, 6564/8, 6564/9 a 7132/1 v katastrálnom území Severné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 7226, 7198/1, 8281/1, 7132/1, 8240, 7104, 7103, 7101, 7102, 7100, 7105, 7132/263, 7132/264, 7132/265, 7132/266, 7132/267, 7132/268 a 7132/285 v katastrálnom území Severné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa:

**DUMAD s.r.o., Štefánikova 42, Košice, IČO 50 449 672.**

#### Popis stavby:

Predmetom umiestnenia stavby je novostavba bytového domu, pôdorysne obdĺžnikového tvaru, ktorý bude mať 1 podzemné podlažie a 9 nadzemných podlaží. Nadzemné podlažia od úrovne 7.NP sú postupne ustupujúce z južnej strany, najvyššie podlažie je ustúpené z troch strán. Funkčne je objekt členený vertikálne na: 1.PP Parking, 1.NP Parking a nájomné jednotky obchodu a služieb, 2.NP Predajňa potravín a 3.NP až 9.NP - 79 bytov (z toho 3 jednoizbové, 42 dvojizbových, 30 trojizbových a 4 štvorizbové). Celková zastavaná plocha bytového domu SO 01 bude 2055,40 m<sup>2</sup>.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Hlavný objekt
- SO 02 Oddychová zóna, park (revitalizované územie)
- SO 03 Preložky káblových vedení
- SO 04 Komunikácie a spevnené plochy
- SO 05 Horúcovodná prípojka (TEHO)
- SO 06 Vodovod
- SO 06.1 Prípojka vodovodu
- SO 06.2 Vnútroareálový rozvod vody
- SO 07 Kanalizácia
- SO 07.1 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 07.2 Vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 08 Rozšírenie distribučnej sústavy, napojenie na distribučnú sieť NN
- SO 09 Vonkajšie osvetlenie
- SO 10 Terénne a sadové úpravy

Členenie stavby na prevádzkové súbory:

- PS 01 EPS – elektrická požiarne signalizácia
- PS 02 HSP – hlasová signalizácia požiaru
- PS 03 Vetracie podzemného parkoviska
- PS 04 OST – odovzdávacia stanica tepla
- PS 05 Technológia výtťahov

podrobnejšie podľa predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a to:  
Odstupy stavby od hraníc susedných:
  - stavieb
    - na parcele číslo 7106 (t.j. severnej strany) - 33,500 m
    - na parcele číslo 7132/71 (t.j. južnej strany) – 24,020 m
  - pozemkov
    - od parcely číslo 8281/1 (cesta) (t.j. východnej strany) – 20,730 m
2. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Ing. Mgr. art. Radovan Gonos, č. osvedčenia \*1199 AA\*.
3. Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytový dom.
4. Výška hrebeňa atiky plochej strechy navrhovanej stavby bude na kóte + 28,900 od kóty +0,00, ktorá bude na úrovni prízemnia (1.NP).
5. Stavba bytového domu bude napojená na inžinierske siete: elektrickú sieť, teplovod, kanalizáciu a vodovod. Zdrojom tepla bude navrhovaná Odovzdávacia stanica tepla PS 04 - OST.
6. Pre jednotlivé preložky a prípojky inžinierskych sietí je potrebné spracovať projektovú

- dokumentáciu s následným odsúhlasením technického riešenia a bodov napojenia u jednotlivých správcov inžinierskych sietí.
7. Pre povolenie stavebného objektu SO 07 Kanalizácia (vodná stavba) je navrhovateľ **povinný požiadať** príslušný špeciálny stavebný úrad Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice.
  8. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej miestnej komunikácie parcelné číslo 8281/1 v katastrálnom území Severné Mesto, ulica Cesta pod Hradovou.
  9. V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 126 parkovacích miest. Stavebník vytvára 128 parkovacích miest, z toho 6 parkovacích miest pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Z toho 92 ks parkovacích miest je umiestnených na 1.PP a 1.NP v krytej garáži, 29 ks parkovacích miest na streche podzemnej garáže a 7 ks exteriérových parkovacích miest na teréne.
  10. Pre povolenie stavebného objektu SO 04 Komunikácie a spevnené plochy je navrhovateľ **povinný požiadať** príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice.
  11. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej vodnej správy pod č. OU-KE-OSZP3-2023/027541-002 zo dňa 23.5.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
    - Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu ešte pred samotným začatím stavebného konania.
  12. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/027357-0020 zo dňa 23.5.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
    - Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
  13. V zmysle stanoviska Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-811-002/2023 zo dňa 16.6.2023 je navrhovateľ povinný najneskôr v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie odstrániť tento nedostatok:
    - V predloženej situácii navrhovanej stavby nie sú zakreslené odberné miesta (hydranty) na potrubí požadovanej dimenzie – rozpor s ust. § 4 písm. k) zákona č. 314/2001 z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a s ust. § 40a písm. d) vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
  14. V zmysle stanoviska Mesta Košice č. MK/A/2023/19146 zo dňa 14.7.2023 je navrhovateľ povinný do začatia stavebného konania upraviť/aktualizovať v uzatvorenej NZ č. 2022000239 zo dňa 8.2.2022 rozsah predmetu nájmu na aktuálny právny pozemkový stav.
  15. V zmysle stanoviska cestného správneho orgánu Mesta Košice, ref. dopravy č. MK/A/2023/18302 zo dňa 12.7.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
 

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť infraštruktúru pre rozvoj cyklistickej dopravy v zmysle TP 085 a doplniť podmienky pre rozvoj elektromobility v zmysle § 8a Elektromobilita zákona č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  16. V zmysle stanoviska Mesta Košice, ref. parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia č. MK/A/2023/10588 zo dňa 24.7.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
    - V prípade výskytu a kolízie s existujúcimi vedeniami prvkov sústavy verejného osvetlenia v dotknutom území, zabezpečiť ich prekládku.
    - Pred začatím spracovania projektovej dokumentácie objektu „verejné osvetlenie“ požiadať referát parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia o definovanie

- technických parametrov prvkov sústavy verejného osvetlenia v dotknutom území.
17. V zmysle záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice I, RÚVZKE/OHVBPKV/5205/13496/2023 zo dňa 28.6.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
    - zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia,
    - predložiť protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytovými a nebytovými priestormi v zmysle STN 73 0532 Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií,
    - vykonať v súlade s ust. § 132 ods. 2 zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m<sup>-3</sup> za kalendárny rok,
    - pre nebytové priestory na prenájom nachádzajúce sa na 1.NP a 2.NP je potrebné zabezpečiť požiadavky v zmysle ustanovení NV SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko,
    - zabezpečiť dispozičné riešenie, vnútorné členenie a vybavenie priestorov navrhovanej predajne potravín s ohľadom na navrhovanú činnosť v zmysle požiadaviek nariadenia (ES) č. 852/2004 Európskeho parlamentu a rady z 29. apríla 2004 o hygiene potravín a Výnosu MP SR a MZ SR z 12.apríla 2006 č. 28167/2007 – OL, ktorým sa vydáva hlava Potravinového kódexu Slovenskej republiky upravujúca všeobecné požiadavky na konštrukciu, usporiadanie a vybavenie potravinárskych prevádzkarní a niektoré osobitné požiadavky na výrobu a predaj tradičných potravín a na priame dodávanie malého množstva potravín.
  18. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
  19. Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
  20. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
  21. Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnou požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica **energetickej triedy A0**, v zmysle Vyhlášky č. 364/201 Z.z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
  22. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
  23. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
  24. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

25. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník je povinný predložiť doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

#### Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietkam účastníka konania Mgr. Alexandra Závackého, Cesta pod Hradovou 30, Košice zo dňa 28.7.2023 a 24.8.2023 proti navrhovanému umiestneniu stavby sa nevyhovuje.

Námietkam účastníka konania Vladimíra Čuchrana, Lomnická 2, Košice zo dňa 24.8.2023 proti navrhovanému umiestneniu stavby sa nevyhovuje.

Ostatní účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

### **Odôvodnenie**

Navrhovateľ DUMAD s.r.o., Štefánikova 42, Košice, zastúpený Gestión s.r.o., Tomášikova 19, Košice podal dňa 28.6.2023 na tunajšom stavebnom úrade mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Bytový dom s polyfunkciou KLAS, Cesta pod Hradovou 28, Košice.“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 7104, 7103, 7101, 7102, 7100, 7105, 7132/263, 7132/264, 7132/265, 7132/266, 7132/267, 7132/268, 7132/286, 7132/285, 7132/290, 6564/8, 6564/9 a 7132/1 v katastrálnom území Severné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 7226, 7198/1, 8281/1, 7132/1, 8240, 7104, 7103, 7101, 7102, 7100, 7105, 7132/263, 7132/264, 7132/265, 7132/266, 7132/267, 7132/268 a 7132/285 v katastrálnom území Severné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území). Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto vyzvalo navrhovateľa dňa 30.6.2023 na zaplatenie správneho poplatku v 15 dňovej lehote odo dňa doručenie výzvy.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 19.7.2023 zaplatený vo výške 400 € slovom štyristo eur, podľa pol. 59 písm. a) ods. 2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Pozemky KN-C parcelné číslo 7100, 7132/266, 7132/285, 7132/286, 6564/8, 6564/9 a 7103 v katastrálnom území Severné Mesto sú vo vlastníctve navrhovateľa podľa listov vlastníctva č. 14721, 4784 a 13956, vydaných Okresným úradom Košice, katastrálny odbor.

Pozemky KN-C parcelné číslo 7102, 7132/263, 7132/264, 7132/265, 7132/267 a 7132/268 v katastrálnom území Severné Mesto sú vo vlastníctve JUDr. Dariny Gažovskej, Slovenskej jednoty 51, Košice podľa listu vlastníctva č. 15249, vydaným Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 17.7.2023. Navrhovateľ má súhlas vlastníčky pozemkov k umiestneniu predmetnej stavby zo dňa 5.3.2021.

Pozemky KN-C parcelné čísla 7101 a 7104 v katastrálnom území Severné Mesto, sú vo vlastníctve OMIDA spol. s r.o., Požiarnická 6, Košice podľa listov vlastníctva č. 14487 a č. 12926, vydaných Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 17.7.2023. Navrhovateľ má súhlas vlastníka pozemkov k umiestneniu predmetnej stavby zo dňa 5.3.2021.

Pozemky KN-C parcelné čísla 7105, 7132/1, 7132/290, 7198/1, 8281/1 a 8240 v katastrálnom území Severné Mesto sú vo vlastníctve mesta Košice, podľa listov vlastníctva č.11620 a 14964, vydaného Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 20.7.2023. Navrhovateľ má s vlastníkom pozemkov uzavretú Zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene č. 2021002011 zo dňa 3.9.2021 a písomný súhlas vlastníka pozemkov k umiestneniu predmetnej stavby č. MK/A/2023/19146 zo dňa 14.7.2023.

Trafostanica T 381 na pozemku KN-C parcelné čísla 7226 v katastrálnom území Severné Mesto, je vo vlastníctve Východoslovenskej distribučnej a.s., Mlynská 31, Košice podľa listu vlastníctva č. 13706, vydaným Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 20.7.2023. Navrhovateľ má súhlasné stanovisko vlastníka stavby a pozemku pod č. 24098/2022 zo dňa 8.11.2022.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2022/03326 zo dňa 19.9.2022, právoplatné dňa 24.3.2023 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.

Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby na pozemku KN-C parcelné číslo 7104 v katastrálnom území Severné Mesto, bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, pod č. MK/A/2019/06111-14/ I /KRA dňa 6.6.2019, právoplatné dňa 20.8.2019.

Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby na pozemku KN-C parcelné číslo 7101 v katastrálnom území Severné Mesto, bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, pod č. MK/A/2021/11455-06/ I /KRA dňa 7.6.2021, právoplatné dňa 9.6.2021.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto, v zmysle § 36 stavebného zákona oznámil verejnou vyhláškou dňa 21.7.2023 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 24.8.2023 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 24.7.2023 a zvesená dňa 8.8.2023 a informatívne na mestskej časti Košice - Sever vyvesená dňa 27.7.2023 a zvesená dňa 11.8.2023.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 34 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 ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov. Následne stavebný úrad vykonal miestne šetrenie na mieste samom.

Účastník konania Mgr. Alexander Závacký, Cesta pod Hradovou 30, Košice na ústnom pojednávaní podal námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby. Pán Závacký podal svoje námietky aj písomne, poukazoval na nezákonnosť postupu navrhovateľa, ktorý vo svojom návrhu neuviedol všetkých účastníkov konania, sťažoval sa, že mu nebolo doručené oznámenie o začatí územného konania ako známemu účastníkovi a že stavebný úrad nepozval všetkých účastníkov konania. Ďalej spochybňuje súlad projektu s územným plánom HSA Košice a splnenie záväzných regulatívov ÚPN HSA, hlavne podielu zelene. Nesúhlasí so stavbou z dôvodov jej dopadov na životné prostredie (zvýšený hluk, znečistené ovzdušie, zvýšená premávka a pod.) Zároveň upozornil na rozpadnutý hraničný múr a padajúci svah na pozemku parcelné číslo 6564/2 v katastrálnom území Severné Mesto, ktorý je v dotyku s navrhovanými parkovacími miestami.

Stavebný úrad k podaným námietkam uvádza nasledovné:

Stavebný úrad zisťuje a určuje okruh účastníkov konania v zmysle § 34 stavebného zákona, bez ohľadu na to koho vo svojom návrhu navrhovateľ uvedie. Na základe výpisov z listov vlastníctva všetkých pozemkov a stavieb dotknutých navrhovanou stavbou stavebný úrad určil okruh účastníkov konania. Z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania (o.i. vrátane vlastníkov bytového domu Cesta pod Hradovou 30, bytových domov na Lomnickej ulici, vlastníkov susednej záhrady a rodinného domu a ďalších) stavebný úrad v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona oznámil začatie územného konania o umiestnení predmetnej stavby verejnou vyhláškou. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk), a informatívne aj na mestskej časti Košice – Sever, po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia t.j. 8.8.2023. Z uvedeného vyplýva, že tvrdenia pána Závackého, že mu nebolo doručené oznámenie o začatí územného konania sa nezakladajú na pravde, o čom svedčí aj jeho osobná účasť na územnom konaní a nahliadaní

do spisového materiálu pred ústnym pojednávaním.

Navrhovateľ v konaní preukázal súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN HSA Košice, vrátane splnenia záväzných regulatív. Preukázal naplnenie požadovaného podielu zelene v riešenom území. Projektant stavby aj na ústnom pojednávaní opakovane pánovi Závackému podrobne vysvetlil a deklaroval výpočet podielu zelene.

Stavebný úrad konštatuje, že 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.

Územnému konaniu predchádzalo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z., Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ktorý vydal vo veci rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2022/03326 zo dňa 19.9.2022, právoplatné dňa 24.3.2023.

Preložená projektová dokumentácia na návrh umiestnenia predmetnej stavby bola posúdená príslušnými dotknutými orgánmi z hľadiska nimi sledovaných a chránených záujmov t.j. aj z hľadiska jej dopadov na životné prostredie. Vyjadrenia dotknutých orgánov boli kladné a ich pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Čo sa týka rozpadnutého hraničného múru na pozemku parcelné číslo 6564/2 v katastrálnom území Severné Mesto, toho sa nijakým spôsobom navrhovaná stavba nedotkne. Najbližšie k múru sú navrhnuté pozdĺžne parkovacie miesta vo vzdialenosti 2,5 m.

Projektant stavby a stavebný úrad na otázky p. Závackého odpovedal a zároveň podrobne vysvetlil a zdôvodnil navrhované riešenie umiestnenia stavby.

Na základe vyššie uvedeného tunajší stavebný úrad podaným pripomienkam a námietkam proti navrhovanému umiestneniu predmetnej stavby nevyhovel.

Účastník konania Vladimír Čuchran, Lomnická 2, Košice, Košice podal dňa 24.8.2023 na ústnom pojednávaní písomné námietky (príloha č. 2 zápisnice) proti navrhovanému umiestneniu stavby. Pán Čuchran vo svojom vyjadrení namieta, že štátne orgány nerešpektujú občana, jeho názor či petíciu proti navrhovanej výstavbe. Tvrdí, že stavebný úrad neoslovil dotknutých susedov, ktorých sa navrhovaná stavba bezprostredne týka. Ďalej upozorňuje na výrazne zhoršenie životného prostredia. Namieta proti navrhovaného predimenzovaniu hmoty, čím stavba bude nežiadúca dominanta, spochybňuje architektonické, konštrukčné a technické riešenie stavby.

Stavebný úrad k podaným námietkam uvádza nasledovné:

Príslušné dotknuté orgány z hľadiska nimi sledovaných a chránených záujmov preskúmali navrhované umiestnenie stavby a posúdili, že zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru.

S postavením účastníka konania spája zákon celý rad významných procesných práv, pričom tieto môže účastník konania využiť len v rámci ochrany svojich subjektívnych práv, na základe ktorých mu bolo toto právo účastníka konania priznané. Z uvedeného vyplýva, že všetky námietky, ktorými poukazuje na iné ako svoje subjektívne práva, vyplývajúce mu z vlastníctva pozemkov stavbou dotknutých, sú irelevantné.

Vychádzajúc z obsahu odvolania, odvolateľ sa zaoberá aj skutočnosťami, ktoré patria do ochrany verejného záujmu, ktoré však chráni výlučne stavebný úrad a dotknuté orgány. Nie je predmetom územného konania to, aby stavebný úrad preskúmaval zákonnosť rozhodnutí dotknutých orgánov, ich stanovísk a vyjadrení ako takých, tieto sú podkladom pre konanie a stavebný úrad tieto v tomto prípade preskúmal a vychádzal z nich tak, ako mu to ukladajú príslušné ustanovenia stavebného zákona, jeho vykonávacích predpisov a správneho poriadku.

Územné konanie je návrhové konanie a ak navrhovateľ splní všetky zákonom stanovené podmienky, stavebný úrad nemá dôvod návrh zamietnuť, pričom navrhovateľ využil možnosti v rámci svojho práva. Vlastník pozemkov prostredníctvom projektanta stavby, ako oprávnenej osoby, navrhuje akú stavbu plánuje umiestniť v rámci zákonných obmedzení a za dodržania územného plánu. Vlastnícke právo je najvyššie právo nad vecou, ktoré je chránené Ústavou SR.

Projektová dokumentácia stavby bola spracovaná oprávnenou osobou v zmysle § 45 stavebného zákona. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie.

Do ochrany subjektívnych práv účastníka konania nepatrí ani posudzovanie kvality projektovej dokumentácie pre územné konanie.

Stavebný úrad oslovil všetkých vlastníkov susedných pozemkov a stavieb dotknutých navrhovanou stavbou verejnou vyhláškou v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk), a informatívne aj na mestskej časti Košice – Sever, po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia t.j. 8.8.2023.

Na základe vyššie uvedeného tunajší stavebný úrad podaným pripomienkam a námietkam proti navrhovanému umiestneniu predmetnej stavby nevyhovel.

Zástupca spoluvlastníčky susedného pozemku KN-C parcelné číslo 6564/2 v katastrálnom území Severné Mesto pán Ronald Mahely, s prísľubom doplnenia splnomocnenia na zastupovanie, sa zúčastnil ústneho prejednávania veci spojeného s miestnym šetrením a podal svoje námietky voči navrhovanej stavby. Stavebný úrad p. Mahelyho upozornil, aj opakovane mailom dňa 5.10.2023, že ak splnomocnenie na zastupovanie nebude doručené stavebnému úradu, na jeho námietky a pripomienky sa nebude prihliadať. Takéto splnomocnenie do vydania územného rozhodnutia nebolo na stavebný úrad doručené.

Účastník konania Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13/B, Bratislava dňa 5.8.2023 zaslal svoje vyjadrenie, v ktorom konštatoval, že v projekte boli zohľadnené a zapracované všetky ich pripomienky a súhlasia s navrhovaným umiestnením stavby.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2023/039036-002 zo dňa 25.8.2023 záväzné stanovisko o súlade projektu pre územné konanie so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Pre územie, v ktorom sa nachádza pozemok dotknutý umiestňovanou stavbou, je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia. Predmetná stavba sa nachádza na obytných plochách viacpodlažnej zástavby. Navrhované umiestnenie predmetnej stavby je v

súlade s ÚPN HSA Košice.

K návrhu pre vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

- listy vlastníctva č. 15249, 12926, 14487, 13956, 14721, 4784, 11620, 14964 a 13706
- kópia z katastrálnej mapy č. 157607/2023
- súhlasy vlastníkov dotknutých pozemkov navrhovanou stavbou
- Zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene č. 2021002011 zo dňa 3.9.2021
- splnomocnenie zo dňa 4.3.2021
- stanovisko mesta Košice, č. MK/A/2023/19146 zo dňa 14.7.2023
- vyjadrenie mestskej časti Košice - Sever, č. 2023/003057/00959/ROZ zo dňa 29.6.2023
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. KPUKE-2021/9255-02/38127/DU zo dňa 13.5.2021
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2023/027541-002 zo dňa 23.5.2023 a záväzné stanovisko č. OU-KE-OSZP2-2023/048650-002 zo dňa 19.10.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2023/027350-002 zo dňa 22.5.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/027357-002 zo dňa 23.5.2023
- rozhodnutie o povolení výrubu Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/038473-013 zo dňa 20.10.2023, právoplatné dňa 20.11.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2023/027428-002 zo dňa 23.5.2023
- stanovisko Okresného úradu Košice, odbor krízového riadenia, č. OU-KE-OKR1-2023/006544-256 zo dňa 22.5.2023
- záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice I, č. RÚVZKE/OHVBPKV/5205/13496/2023 zo dňa 28.6.2023
- vyjadrenie mesta Košice, referát dopravy č. MK/A/2023/18302 zo dňa 12.7.2023
- vyjadrenie mesta Košice, referát parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia č. MK/A/2023/10588 zo dňa 24.7.2023
- stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-811-002/2023 zo dňa 16.6.2023
- vyjadrenie Správy mestskej zelene Košice, č. 2023/005300-25/proj zo dňa 31.7.2023
- stanovisko MO SR, Úrad správy majetku štátu, č. ASMdpV -8-201/2021 zo dňa 20.4.2021
- vyjadrenie letisko Košice, zo dňa 21.5.2021
- vyjadrenie Slovak Telekom a.s. Košice, č. 6612325043 Košice zo dňa 14.9.2023
- vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice, č. 18905/2023/ zo dňa 20.7.2023 a č.24098/2022 zo dňa 8.11.2022
- vyjadrenie Slovenského plynárenského priemyslu a.s. OZ Košice, č. TD/NS/0374/2021/Uh zo dňa 19.5.2023
- vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s.OZ Košice, č. 98229/2023/Ko zo dňa 27.7.2023 a č. 69297/2023/Má zo dňa 6.6.2023
- vyjadrenie Tepelného hospodárstva s.r.o., č. ÚI/TEHO/2023/468/2354 zo dňa 23.5.2023

- vyjadrenie Teplárne a.s. Košice, č. TEK0/2021/011499 zo dňa 8.4.2021
- vyjadrenie Dopravný podnik mesta Košice č. 2551/2023/UTaU-IL zo dňa 10.7.2023
- vyjadrenie Orange Slovensko a.s., č. KE-2487/2023 zo dňa 9.10.2023
- vyjadrenie UPC Slovensko s.r.o. Košice, č. 793/2023 zo dňa 19.5.2023
- vyjadrenie Swan s.r.o., č. IK/142/2021 zo dňa 23.3.2021
- vyjadrenie Antik telecom s.r.o., č. 986/7/2023 zo dňa 21.7.2023
- vyjadrenie Delta OnLine č. DO0382/2023 zo dňa 24.7.2023 a č. SA0294/2023 zo dňa 24.7.2023
- vyjadrenie Sitel s.r.o., č. 210406-0728 zo dňa 7.4.2021
- svetlotechnické posúdenie zo dňa marec 2021
- dopravno kapacitné posúdenia zo dňa 04/2023
- hluková štúdia zo dňa október 2021

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladiť a zakomponovať do podmienok, uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a predloženú dokumentáciu pre územné konanie a posúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov podľa povahy veci.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v spojení s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, ich pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

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

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 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.

## Poučenie

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

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. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice

### Doručí sa

1. Navrhovateľ: DUMAD s.r.o., Štefánikova 42, Košice  
+ odsúhlasený návrh umiestnenia stavby
2. Gestión s.r.o., Tomášikova 19, Košice
3. JUDr. Darina Gažovská, Slovenskej jednoty 51, Košice
4. OMIDA spol. s r.o., Požiarnická 6, Košice
5. Mesto Košice, Tr. SNP48/A, Košice
6. 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) - § 34 ods. 2 stavebného zákona
7. Účastníci konania, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu (§ 34 ods. 1 stavebného zákona – pozn. pod čiarou 1g)

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice  
+ informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
8. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
10. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
11. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
12. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
13. Krajské riaditeľstvo PZ Košice, Krajský dopravný inšpektorát, Rastislavova 69, Košice
14. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, Bratislava
15. Letisko Košice – Airport Košice a.s., Letisko Košice 041 75
16. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
17. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
18. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava 82519
19. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
20. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
21. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
22. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
23. Delta OnLine s.r.o., Žižkova 30, Košice
24. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
25. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, 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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.