



MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

MK/A/2021/13604-03/II/GAZ
Košice, 5.10.2021

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP 39, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon),

podľa ust. § 39 a § 39a stavebného zákona v spojení s ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona a ust. § 46 stavebného zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny zákon),

z a m i e t a

návrh zo dňa 28.4.2021 navrhovateľa **TITUS – KLIMKOVIČOVA II. ETAPA s r.o., Popradská 64/F, Košice**, v konaní zastúpeného PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., Kmeťova 24, Košice, na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby:

„**Terasové domy – Titus, Slávičie údolie ul. Na Grunte**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 690/2, 690/3, 690/6, 691/110, 691/118, 691/121, 691/37 v katastrálnom území Myslava (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 690/109, 691/77, 691/74, 690/42, 691/51, 691/23, 691/153, 691/154, 691/157, KN-E číslo 1377/502, 1311 v katastrálnom území Myslava (napojenie na dopravnú sieť, prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území a zeleň).

V uskutočnenom územnom konaní neboli účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 28.4.2021 podala spoločnosť **TITUS – KLIMKOVIČOVA II. ETAPA s r.o., Popradská 64/F, Košice**, zastúpená PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., Kmeťova 24, Košice, na tunajšom stavebnom úrade návrh na vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie stavby s názvom „**Terasové domy – Titus, Slávičie údolie ul. Na Grunte**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 690/2, 690/3, 690/6, 691/110, 691/118, 691/121, 691/37 v katastrálnom území Myslava (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 690/109, 691/77, 691/74, 690/42, 691/51, 691/23, 691/153, 691/154, 691/157, KN-E číslo 1377/502, 1311 v katastrálnom území Myslava (napojenie na dopravnú sieť, prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území a zeleň).

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ vyzvalo navrhovateľa dňa 17.5.2021 na

zaplatenie správneho poplatku v 15 dňovej lehote odo dňa doručenie výzvy.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 1.6.2021 zaplatený vo výške 400€, 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.

Nakoľko predložený návrh neposkytoval dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia predmetnej stavby, stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, vyzval navrhovateľa k doplneniu podkladov návrhu a súčasne územné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2021/13604-03/II/GAZ dňa 7.6.2021. Navrhovateľ dňa 22.7.2021 doplnil požadované podklady v rozsahu, ktorý postačoval stavebnému úradu pre posúdenie návrhu.

Okrem dokumentácie pre územné rozhodnutie, súčasťou podkladov návrhu boli záväzné stanoviská a vyjadrenia príslušných dotknutých orgánov, majetkovoprávne doklady, v primeranom rozsahu podľa ust. § 3 ods. 3 písm. c) vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad preskúmal predloženú dokumentáciu navrhovaného umiestnenia stavby, ktorú vypracoval architektonický ateliér design graphic architecture s.r.o., Popradská 80, Košice, autorizačne overil Ing. Mgr. art. Radovan Gonos, k tomu oprávnená osoba podľa osobitného predpisu. Dokumentácia riešila výstavbu terasového bytového domu na hranici mestských častí Sídl. KVP a MČ Myslava. Návrh zohľadňoval svažitosť terénu, čomu prispôbil riešenie terasovito ustupujúcich podlaží. Bytový dom bol navrhovaný ako šesťpodlažný s tromi nadzemnými a tromi podzemnými podlažiami, s celkovo 30-timi bytovými jednotkami. Parkovanie bolo riešené s celkovým počtom 66 parkovacích miest, v garáži na 3. NP 58 parkovacích státí, ďalšie 4 miesta na streche objektu a 4 miesta na teréne. Objekt bytového domu mal byť napojený na existujúce mestské inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, STL plynovod a NN vedenie. Dopravné napojenie bolo riešené komunikáciou tvorenou spevnenou plochou s asfaltobetónovým krytom, jej napojením na existujúcu vnútroareálovú komunikáciu ul. Na Grunte, ktorá je napojená na Klimkovičovu ulicu a existujúci dopravný systém mesta.

Po preskúmaní veci a podkladov návrhu, stavebný úrad oznámil dňa 10.5.2021 začatie územného konania podľa ust. §36 ods. 1 a 4 stavebného zákona, účastníkom konania a dotknutým orgánom a za účelom prerokovania veci nariadil ústne pojednávanie spojené s obhliadkou miesta stavby, ktoré sa uskutočnilo dňa 21.9.2021. Okruh účastníkov konania bol vymedzený podľa ust. § 34 stavebného zákona a okruh dotknutých orgánov primerane podľa ust. §126 ods. 1 stavebného zákona. Účastníkom konania - vlastníkom susediacich pozemkov a stavieb a osobám, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, z dôvodu ich veľkého počtu, bolo začatie územného konania oznámené formou verejnej vyhlášky.

Stavebný úrad na ústnom pojednávaní návrh prerokoval, oboznámil navrhovateľa a prítomných so zistenými skutočnosťami, ako aj so spôsobom posúdenia veci návrhu stavebným úradom, s následným uplatnením ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona, formou zamietnutia návrhu. Navrhovateľ uviedol, že trvá na podanom návrhu na vydanie územného rozhodnutia a jeho posúdení súladu navrhovanej stavby s platným územným plánom.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa ods. 1 a predchádzajúcimi rozhodnutia o území.... Podľa ods. 4 citovaného

ustanovenia, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa ods. 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami, alebo predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

V územnom konaní stavebný úrad posudzoval návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa uvedeného ustanovenia, pričom zistil nasledovné:

Umiestnenie stavby bytového domu je navrhované v časti na území MČ Myslava a časť bytového domu na území MČ Sídl. KVP. Pre dotknuté územie MČ Myslava je vypracovaný územný plán – Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Košice – Myslava, schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 382, zo dňa 17.9.2012 (ďalej len ÚPN-Z). Dané územie je v ÚPN-Z regulované samostatným regulačným listom č. 14, s označením lokality č. 9.1.17. pre ktoré platia záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, umiestnenia verejného dopravného technického vybavenia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch atď. V zmysle základných regulatívov je v riešenej lokalite prípustná funkcia bývania v bytových domoch, s príslušnou vybavenosťou statickej dopravy, taxatívne uvedený typ novej zástavby (intenzita využitia pozemku) a to 3 ks bodové schodiskové bytové domy s ich usporiadaním pod sebou, paralelne s okrajom cintorína, s maximálnou podlažnosťou 6+2P, plochými strechami, prípustné funkcie sú verejná zeleň, ihriská a športové plochy. Pre tieto plochy platí podmienka zachovania minimálne 40% podielu zelene. Spôsob dopravného sprístupnenia je určený miestnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30 z ul. Klimkovičova.

Na základe skutkového a právneho stavu územia bolo zistené, že v záujmovej lokalite sa už nachádza existujúca zástavba troch bytových domov na pozemkoch KN-C č.690/1, 691/111 a 691/4 k.ú. Myslava, s príslušnou infraštruktúrou na susedných pozemkoch, ktorej stavebníkom bol navrhovateľ. Predmetná existujúca zástavba bytových domov svojím počtom, podlažnosťou, spôsobom zástavby už kapacitne naplňuje vyššie uvedené prípustné a záväzné regulatívy ÚPN-Z stanovené pre lokalitu č. 9.1.17. Nad rámec existujúcej zástavby, presne a taxatívne určenej ÚPN-Z, sú v rámci posudzovanej lokality prípustné len funkcie verejnej zelene, ihriská a športové plochy. Podľa dokumentácie stavby sa na zostávajúcom území danej lokality navrhuje ďalšia stavba bytového domu, teda nad rámec povolenej intenzity využitia pozemku. Zároveň, v doplnenej dokumentácii – výkres č. A-01 situácia na katastrálnej mape – podiel zelene, návrh deklaruje ponechanie 40,56% podiel zelene na pozemkoch vymedzenej lokality v k.ú. Myslava. Stavebný úrad posúdil, že výpočet percentuálneho podielu zelene nie je správny, pretože do výpočtu boli zahrnuté aj existujúce plochy parkovísk pri existujúcich bytových domoch na posudzovanom území, vyhotovených z betónových zatravnovacích tvárnic. Stavebný úrad má za to, že uvedené parkovacie plochy, určené pre parkovanie motorových vozidiel, aj napriek použitiu betónových zatravnovacích tvárnic pri výstavbe, nie je možné považovať za zelené plochy a zahrnúť ich do plôch zelene. Platný územný plán HSA, ani ÚPN-Z takúto „formu zelene“ neumožňuje. Po odpočítaní uvedených parkovacích plôch, posudzované územie dosahuje len 23%-tný podiel zelene.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad posúdil, že návrh na umiestnenie stavby navrhovaným spôsobom nie je v súlade s platným ÚPN-Z Myslava a jeho záväznými regulatívmi.

Zároveň časť navrhovaného bytového domu prechádza na územie MČ Sídl. KVP. Pre toto územie nie je spracovaný územný plán zóny, platí Územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice (ÚPN-HSA), podľa ktorého je posudzované územie funkčne určené pre viacpodlažnú obytnú zástavbu. Pokiaľ by bolo v uvedenom území navrhované umiestnenie celej stavby navrhovaného bytového domu, bolo by možné posúdiť súlad stavby s funkčným

využitím územia podľa ÚPN-HSA. Nakoľko však navrhovaná stavba tvorí stavebno-technický a funkčný celok, t.j. jednu stavbu, ktorej navrhované umiestnenie je v časti v rozpore s ÚPN-Z Myslava, nie je možné dôvodiť, ani prihliadať na nerozpornosť časti stavby na území Sídl. KVP s funkčným využitím podľa ÚPN-HSA, ako vyššieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie.

Navrhovateľ v zmysle výzvy stavebného úradu na doplnenie podania zo dňa 7.6.2021, predložil dokumentáciu pre územné rozhodovanie s doplnením do Technickej správy - bodu 3.2 Stanovisko k súladu stavby s územnoplánovacími podkladmi. V stanovisku sa uvádza, že navrhované využitie územia podľa predloženej dokumentácie je v súlade s územnoplánovacími podkladmi. Poukazuje na súlad funkčného využitia územia tvoreného parc. č. 690/2, 690/3, 690/6, 691/118, 691/121, k.ú. Grunt a k.ú., Myslava, na výstavbu bytových domov tak s územným plánom zóny Košice – Myslava, ako aj s nadradeným Územným plánom mesta Košice. Opiera sa o znenie textovej časti na str. 7 ÚPN-Z Myslava, pre Lokalitu 9.1.17 Bytové domy TITUS, kde sa uvádza „Navrhovaná funkcia bytových domov je v súlade s ÚPN HSA Košice aj so ZaD ÚPN-Z Myslava z r. 2007.“ Ďalej argumentuje, že vzhľadom na to, že Územný plán zóny Košice – Myslava (ÚPN-Z) vo svojej záväznej časti neobsahuje formuláciu o presnom umiestnení stavieb, ktoré nahrádza územné rozhodnutie o umiestnení stavby, preto nie je možné považovať za záväzné presné umiestnenie, či počet stavieb v rámci funkčného určeného územia, regulovanými konkrétnym regulačným listom ÚPN. A teda v tomto prípade platí hierarchicky nadradená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán HSA Košice, ktorý túto lokalitu definuje ako viacpodlažnú zástavbu.

Stavebný úrad preskúmal obsah stanoviska o súlade navrhovanej stavby s územným plánom, pričom dospel k posúdeniu, že sa nestotožňuje s uvedeným výkladom, rep. posúdením. Územný plán zóny (ÚPN-Z) je podrobnejším dokumentom a spracováva sa pre vymedzenú časť obce. Územný plán zóny ÚPN-Z, je z hľadiska funkčného využitia územia pre viacpodlažnú zástavbu, v súlade so schváleným územným plánom obce ÚPN HSA a ustanovuje podrobnejšie podmienky pre funkčné využitie konkrétneho územia obce. Podľa ust. § 13 ods. 5 písm. b vyhl. č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, obsahuje aj podmienky intenzity zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb, mieru a rozsah stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, podielom zelene atď. a podľa ods. 4 písm. citovaného ustanovenia obsahuje návrh záväznej časti. Regulačný list č.14 je súčasťou záväznej časti územného plánu (B12, str. 11 textovej časti ÚP), kde je uvedené „Záväzná časť územného plánu zóny je spracovaná formou regulačných listov, ktoré stanovujú presne formulovaný návrh regulatívov na funkčné a priestorovo homogénne jednotky a ich ohraničenia sú znázornené v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“. To, že v záväznej časti územného plánu nie je uvedené, že nahrádza územné rozhodnutie (pre také stavby sa podľa ust. § 39a) ods.3 písm. a) stavebného zákona územné rozhodnutie nevyžaduje) neznamená, že regulatívy stanovené pre výstavbu v záväznej časti nemajú záväzný charakter. Stavby podliehajú územnému rozhodovaniu, kde v územnom konaní sa podľa ust. § 37 stavebného zákona posudzuje a vyhodnocuje ich súlad s územným plánom a jeho záväznými regulatívami. Stavebný úrad má za to, že regulačný list záväznej časti ÚPN-Z obsahuje taxatívne určené jak objemové, tak kapacitné regulatívy novej zástavby, vyjadrené konkrétnym počtom prípustných bytových domov, počtom podlaží, presne určenou hodnotou percentuálneho zastúpenia podielu zelene, formou zástavby, atď. Nie je preto možné považovať regulatívy ÚPN-Z len za smerné, resp. orientačné a opierať sa o vyšší stupeň územnoplánovacej dokumentácie ÚPN HSA, ako sa uvádza v dokumentácii.

V rámci vedeného územného konania boli posúdené a prerokované aj záväzné

stanoviská, vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, predložené s návrhom. Opatrenia vydávané dotknutými orgánmi podľa osobitných zákonov (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona), ktorých záujmov sa stavba dotýkala, boli pre navrhovanú stavbu kladné. Avšak pre posúdenie základného kritéria pre umiestnenie stavby podľa ust. §37 stavebného zákona a to jej súladu s platným územným plánom, je vecne príslušným orgánom stavebný úrad. V konaní boli k navrhovanej stavbe uplatnené záporné stanoviská MČ Košice Myslava a MČ Sídl. KVP. Vzhľadom na rozhodnutie stavebného úradu vo veci návrhu na umiestnenie stavby jeho zamietnutím, stavebný úrad posúdil, že nie je dôvodné sa osobitne zaoberať, posudzovať, ani vyhodnocovať uvedené stanoviská.

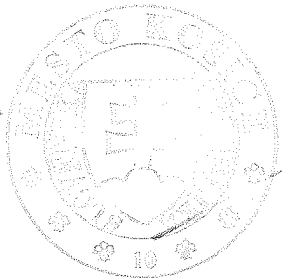
Podľa ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu zistí, že návrh nie je v súlade s územným plánom, návrh zamietne.

Preto stavebný úrad, na základe vyššie rozvedeného zisteného skutkového a právneho stavu, preskúmania a prerokovania veci návrhu a jeho vyhodnotenia podľa ust. § 37 stavebného zákona, dospel k posúdeniu, že vo veci návrhu nie je možné navrhovateľovi vyhovieť a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

V súlade s ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona v spojení s ust. § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení sa toto rozhodnutie o umiestnení stavby doručuje aj formou verejnej vyhlášky ktorá bude po dobu 15 dní vyvesená na verejne prístupnom mieste a to úradnej tabuli v mieste sídla tunajšieho stavebného úradu na Triede SNP č. 48/A, Košice a na internetovej stránke tunajšieho stavebného úradu www.kosice.sk.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s ust. § 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 – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice. Pri doručení rozhodnutia verejnou vyhláškou sa za deň oznámenia považuje posledný 15-ty deň vyvesenia rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Doručí sa:

1. PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., Kmet'ova 24, Košice + návrh umiestnenia stavby
2. Urbariát Myslava, pozemkové spoločenstvo, Myslavská 128, Košice

3. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté)

Na vedomie:

4. Mestská časť Košice – Myslava, Pod horou 22, Košice + informatívna verejná vyhláška
5. Mestská časť Košice – Sídl. KVP, Tr. KVP 1, Košice + informatívna verejná vyhláška
6. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
9. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
10. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
11. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
12. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
13. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
14. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
15. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie, Tr. SNP 48/A, Košice
16. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 82305 Bratislava
17. Mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky, Tr. SNP 48/A, Košice
18. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
19. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
20. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
21. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava 82519
22. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
23. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
24. Tepláreň Košice a.s., Teplárenská 3, 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.