

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE

ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ

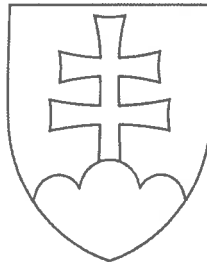
Komenského 52, 041 26 Košice

Číslo spisu

OU-KE-OCDPK-2024/029155-002

Košice

22. 05. 2024



Verejná vyhláška

Rozhodnutie o odvolaní

Výrok

Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako príslušný cestný správny orgán podľa § 2 ods. 3 zák. NR SR č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako príslušný odvolací správny orgán na rozhodovanie podľa § 3 ods. 5 písm. c) zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „cestný zákon“), preskúmal podľa ustanovenia § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „správny poriadok“), odvolanie spol. LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 181, v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 237 406 (ďalej aj ako „odvolateľ“), listom značky (bez čísla), zo dňa 06.03.2024, proti rozhodnutiu Mesta Košice (ďalej aj ako „prvostupňový správny orgán“, „špeciálny stavebný úrad“) č. MK/A/2024/08258-29 zo dňa 07.02.2024, ktorým sa stavebníkovi spol. PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava, IČO: 35789646, v zastúpení ENTO, s.r.o. Košice, Prímyselná 6, 040 01 Košice, povolila stavba: „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, v skladbe stavebných objektov SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy, navrhutej na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ľahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Brody, rozhodol takto:

Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie spol. LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 181, v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 237 406 zamietla a rozhodnutie Mesta Košice, č. MK/A/2024/08258-29 zo dňa 07.02.2024 potvrdzuje.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. MK/A/2024/08258-29 zo dňa 07.02.2024 Mesto Košice, ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií podľa § 2 písm. a) bod 3 zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a to pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty podľa § 3a ods. 4 cestného zákona, konajúci podľa § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „stavebný zákon“), vydalo rozhodnutie podľa § 46 správneho poriadku, ktorým podľa § 66 stavebného zákona, § 16 cestného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej aj ako „vyhláška“) povolilo stavebníkovi PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava, IČO: 35789646, v zastúpení ENTO, spol. s r.o.

Košice, Priemyselná 6, 040 01 Košice (ďalej aj ako „stavebník“) stavbu: „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, v skladbe stavebných objektov SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy, ktorá sa bude nachádzať na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ľahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Brody (ďalej aj ako „stavba“).

Druh a účel stavby:

SO 08 Úprava existujúcich komunikácií

SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati

Podľa ust. § 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona ide o zmenu dokončenej stavby, t.j. stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Existujúca komunikácia Pri hati sa stavebne upraví pre potreby plynulého dopravného napojenia nového obchodného centra na nadradený komunikačný systém.

SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy

Podľa ust. § 43a ods. 3 písm. a) stavebného zákona ide o inžiniersku stavbu – účelovú cestu a nekryté parkovisko.

Predmetom stavebného objektu SO 09 sú vnútroareálové komunikácie v areáli obchodného centra Pri hati, vrátane zásobovacieho dvora a 497 parkovacích státí.

Vnútroareálové komunikácie sú navrhované asfaltobetónové, v šírke 7,0 m a 6,50 m. Vytvoria sa kolmé parkovacie státi pre:

1) SO 01 OD Kaufland:

- 245 miest rozmerov 2,7 m x 5,2 m,
- 19 miest pre zamestnancov a rodičov s deťmi,
- 12 miest rozmerov 3,5 m x 5,7 m pre imobilných,

2) SO 02 Nájomná jednotka A a SO 04 Nájomná jednotka B:

- 160 miest rozmerov 2,7 m x 5,2 m,
- 7 miest 3,5 m x 5,7 m pre imobilných,

3) SO 03 Mc Donlad's:

- 52 miest rozmerov 2,5m x 5,0 m,
- 2 miesta rozmerov 3,5 m x 5,0 m pre imobilných.

(ďalej aj ako „stavebné povolenie“, „napadnuté rozhodnutie“).

Špeciálny stavebný úrad oznámil stavebné povolenie účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou v súlade s ust. § 69 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 26 správneho poriadku. Doručenie písomnosti verejnou vyhláškou špeciálny stavebný úrad vykonal jej vyvesením na úradnej tabuli špeciálneho stavebného úradu, t.j. na úradnej tabuli vo vestibule Magistrátu mesta Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice a na webovom sídle mesta Košice www.kosice.sk, v čase od 08.02.2024 do 22.02.2024. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia. Lehota na podanie odvolania uplynula dňa 08.03.2024. Špeciálny stavebný úrad zverejnil písomnosť – stavebné povolenie aj iným spôsobom v mieste obvyklým, t.j. na úradnej tabuli mestskej časti Košice – Sídliisko Ľahanovce v čase od 08.02.2024 do 22.02.2024, toto zverejnenie však malo len informatívny charakter.

Účastník konania – LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 181, v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 237 406 (ďalej aj ako „odvolateľ“) listom značky (bez značky) zo dňa 06.03.2024, doručenom špeciálnemu stavebnému úradu dňa 06.03.2024 do elektronickej schránky podal odvolanie proti stavebnému povoleniu. Špeciálny stavebný úrad podané odvolanie považoval za včasné a prípustné.

Dňa 26.04.2024 bolo predmetné odvolanie účastníka konania spolu so spisovým materiálom doručené tunajšiemu druhostupňovému odvolaciemu orgánu - Okresnému úradu Košice, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej aj ako „odvolací orgán“).

Tunajší odvolací orgán sa oboznámil s obsahom odvolania voči stavebnému povoleniu, preskúmal rozhodnutie v plnom rozsahu a zistil, že odvolanie účastníkov konania je prípustné a bolo podané včas.

Odvolateľ vo svojom odvolaní uvádza nasledovné:

1) Zjavné zneužitie práva, obchádzanie zákona, hrubé porušovanie stavebného zákona.

1.1) Špeciálny stavebný úrad opomenul v konaní všetkých vlastníkov pozemkov riadne zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností, nekonal s nimi ako s účastníkmi konania. Špeciálny stavebný úrad svojim rozhodnutím obmedzuje vlastnícke práva k pozemku KN-C parc. č. 4021/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce, KN-C parc. č. 3545/1, katastrálne územie Brody, t.j. obmedzuje práva neexistujúcich vlastníkov a vlastnícke práva k pozemkom mesta Košice, pričom na vlastnícke práva riadne zapísaných vlastníkov v registri „E“ katastra nehnuteľností nebral pri rozhodovaní ohľad. Takýmto konaním porušil zásadu materiálnej rovnosti účastníkov konania.

1.2) Vzhľadom k tomu, že prístup a prístup k stavebným pozemkom je cez množstvo parciel v registri „E“ katastra nehnuteľností, špeciálny stavebný úrad si „uľahčil prácu“ ak nerozhodol o pozemkoch zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností, nevykonával žiadne právne posúdenie veci, nezaoberal sa a ignoroval vlastnícke práva vlastníkov pozemkov zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností. V súvislosti s navrhovanou stavbou špeciálny stavebný úrad požadoval od stavebníka preukázanie jeho majetkovoprávných vzťahov len k pozemkom, ktorých vlastníkom je mesto Košice a práva stavebníka k ostatným pozemkom v registri „E“ katastra nehnuteľností nepovažoval za potrebné preukazovať, čím konanie špeciálneho stavebného úradu nesie prvky svojvôle a arbitrárnosti. K vážnemu porušovaniu vlastníckych práv vlastníkov pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností došlo už vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby, kedy stavebný úrad opomenul akokoľvek skúmať tieto vlastnícke práva. Na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby špeciálny stavebný úrad v konaní pokračuje a verifikuje protizákonné konanie o umiestnení stavby, ktoré stavebnému konaniu predchádzalo.

2) Nezákonný a nesprávny spôsob vydania rozhodnutia.

2.1) Z hľadiska v stavebnom povolení povolených stavebných úprav na ulici Pri hati odvolateľ uvádza, že sa špeciálny stavebný úrad nevysporiadal s podstatnou skutočnosťou, v akjej forme má byť uskutočnená zmena stavby, či je vôbec zachované vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby; nie je mu zrejmé, na základe akých konkrétnych skutočností špeciálny stavebný úrad zistil, že nedochádza k podstatnej zmene stavby a že stavba ostáva v koridore existujúcej pozemnej komunikácie. Odvolateľ uviedol svoj názor, že ide o kompletne novovybudovanie prístupovej cesty k areálu obchodného centra a to na dotknutých pozemkoch registra „E“ katastra nehnuteľností.

3) Rozhodnutie zaväzujúce neznámych vlastníkov pozemkov v registri „C“ katastra nehnuteľností a zasahujúce nezákonným spôsobom do vlastníckych práv vlastníkov riadne zapísaných na parcelách v registri „E“ katastra nehnuteľností.

Prvostupňový správny orgán podal k obsahu odvolania stanovisko zo dňa 25.04.2024, ktoré bolo súčasťou predloženia celého písomného materiálu.

Prvostupňový správny orgán postupoval v konaní nasledovne:

Stavebník PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava, IČO: 35789646, v zastúpení ENTO, spol. s r.o. Košice, Priemyselná 6, 040 01 Košice, podal listom značky č. 135/23-Pá zo dňa 08.08.2023, na mesto Košice – špeciálny stavebný úrad pre miestne cesty a účelové cesty, žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, v skladbe stavebných objektov SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy, navrhnuté na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ľahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Brody. Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Predmetom projektovej dokumentácie sú stavebné úpravy na obslužnej ulici Pri hati, pre potreby plynulého dopravného pripojenia obchodného centra na nadradený komunikačný systém. Úpravy spočívajú v preklasifikovaní obslužnej komunikácie na ľavom brehu vodného toku Hornád na skľudnenú komunikáciu, s regulovaným vjazdom dopravnej obsluhy. Pre zásobovanie prevádzok areálu obchodného centra bude slúžiť nová obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, obojsmerná, dvojpruhová, šírky 6,50 m, kategórie MO 6,5/30, vedená po jeho západnej a východnej strane. Táto sa pripojí na existujúcu cestu Pri hati na východnej strane areálu. Medzi skľudnenou komunikáciou a zásobovacou komunikáciou sa navrhuje nová okružná jednopruhovú križovatku, pre dopravné pripojenie areálových komunikácií obchodného centra. V rámci areálu obchodného centra je navrhnutých 497 parkovacích státí (z toho 30 pre imobilných), spevnené plochy a pridružená zeleň. Vnútroareálové komunikácie sú navrhnuté ako asfaltobetónové. Parkovacie státi sú riešené s povrchovou úpravou z vodopriepustnej dlažby a betónu a z betónových dlažbových kociek. Chodníky sú navrhnuté z betónových dlažbových kociek, pre peších aj cyklistov. Pre nevidiacich bude dlažba na chodníkoch opatrená signálnym pásom sivej farby, resp. varovným pásom červenej farby s charakteristickou povrchovou štruktúrou zadanou ako výstupky tvaru guľových zvrchlíkov. Projektovú dokumentáciu vypracoval zodpovedný projektant Ing. Pavel Titl, autorizovaný stavebný inžinier (1736*A*2-1) v júni 2023.

Nakoľko sa žiadosť o stavebné povolenie týka stavby, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, špeciálny stavebný úrad kópiu žiadosti o stavebné povolenie bez príloh v súlade s § 58 ods. 3 stavebného zákona bezodkladne zverejnil na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).

Dňa 16.08.2023 špeciálny stavebný úrad vystavil stavebníkovi platobný poukaz č. 3452230082 a listom č. MK/A/2023/20404-2 vyzval stavebníka, aby v lehote do 15 dní odo dňa doručenia uvedenej písomnosti zaplatil správny poplatok a poučil ho, že v opačnom prípade špeciálny stavebný úrad úkon nevykoná a konanie zastaví. Stavebník správny poplatok uhradil do pokladne správneho orgánu dňa 04.09.2023.

Dňa 04.09.2023 bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené podanie Združenia domových samospráv (ďalej aj ako „ZDS“), list značky (bez značky) zo dňa (bez uvedenia dátumu), označené ako „Vyjadrenie účastníka stavebného konania podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona“ (ďalej len „vyjadrenie č. 1“). Uvedené podanie bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené do elektronickej schránky, zaevidované pod č. MK/A/2023/20404-3.

Špeciálny stavebný úrad po posúdení žiadosti o stavebné povolenie dospel k zisteniu, že vzhľadom na povahu veci, nie je možné o nej rozhodnúť v lehote do 60 dní, keďže predmetom žiadosti o stavebné povolenie je stavba, ktorá:

- podlieha postupu odborného a verejného posudzovania predpokladaných vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon EIA“),
- disponuje zložitou a rozsiahlou projektovou dokumentáciou,
- si vyžaduje rozsiahlejšie dokazovanie,
- je líniovou stavbou, s povinnosťou zabezpečenia doručovania písomností účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

V súlade s vyššie uvedeným špeciálny stavebný úrad listom č. MK/A/2023/20404-4 zo dňa 19.09.2023 požiadal v súlade s § 49 ods. 2 správneho poriadku odvolací orgán, t.j. Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice, o predĺženie lehoty na rozhodnutie.

Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice, listom č. OU-KE-OCDPK-2023/045363-002 zo dňa 11.10.2023 súhlasil s predĺžením lehoty pre rozhodnutie v konaní vo veci predmetnej stavby a predĺžil ju o 3 mesiace.

Dňa 20.09.2023 stavebník doplnil žiadosť o stavebné povolenie o plnomocenstvo Ing. Stanislava Čaju, ako konateľ spoločnosti ENTO, spol. s r.o., Priemyselná 6, 040 01 Košice, IČO: 31 656 552, na zastupovanie uvedenej spoločnosti Ing. Ingrid Pachovou, bytom Janigova 19, 040 23 Košice. Plnomocenstvo bolo špeciálnemu stavebnému úradu predložené v rámci pracovného stretnutia dňa 20.09.2023, na ktorom špeciálny stavebný úrad prerokoval so zástupcami stavebníka podklady a prílohy podanej žiadosti o stavebné povolenie, či spĺňajú náležitosti stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. Zástupcovia stavebníka súhlasili s návrhom zamestnancov stavebného úradu, aby v lehote do 1 týždňa, t.j. do 27.09.2023 predložili doplnenie všetkých požadovaných podkladov cez podateľňu

správneho orgánu. Zároveň boli poučení o tom, že v opačnom prípade bude správny orgán postupovať v súlade s ust. § 60 ods. 1 stavebného zákona a ust. § 19 ods. 3 správneho poriadku.

Podľa ust. § 60 ods. 1 stavebného zákona: Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Podľa ust. § 19 ods. 3 správneho poriadku: Pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.

Stavebník doplnil žiadosť o stavebné povolenie stavby o dokumenty, ktoré boli doručené do podateľne správneho orgánu a zaevidované dňa 28.09.2023.

Keďže predložená žiadosť o stavebné povolenie a dokumentácia, napriek ich doplneniu zo dňa 28.09.2023, neposkytovali dostatočný podklad pre ich posúdenie a neobsahovali predpísané náležitosti, špeciálny stavebný úrad podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona a § 19 ods. 3 správneho poriadku listom č. MK/A/2023/20404-10 zo dňa 04.10.2023 (ďalej len „výzva“) vyzval stavebníka, aby v určenej lehote, t.j. do troch mesiacov odo dňa doručenia výzvy, žiadosť doplnil o predpísané náležitosti, ktoré sú vymedzené v § 58 stavebného zákona a v § 8 a § 9 vyhlášky, a ktoré sú nevyhnutné pre riadne posúdenie navrhovanej stavby. Špeciálny stavebný úrad upozornil stavebníka, že ak tak neurobí, špeciálny stavebný úrad bude postupovať podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona a stavebné konanie zastaví. Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1 (§ 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona).

Zároveň bolo stavebné konanie prerušené rozhodnutím č. MK/A/2023/20404-11 zo dňa 04.10.2023. Výzva a rozhodnutie o prerušení stavebného konania boli stavebníkovi doručené dňa 12.10.2023.

Podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku: Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke, alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky: K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Špeciálny stavebný úrad v súvislosti s vyššie uvedenou požiadavkou na preukázanie vlastníckého práva stavebníka k inžinierskej stavbe, t.j. k stavbe cesty pre účely stavebného konania, požiadal o súčinnosť listom č. MK/A/2023/20404-12 zo dňa 11.10.2023 mesto Košice, MMK, odd. právne a majetkové, referát právny a legislatívny. Predmetom tejto žiadosti bolo posúdenie rozsahu stavebníkom predložených dokladov preukazujúcich vlastnícke alebo iné právo k stavbe cesty (t.j. obslužnej ulici Pri hati), ktoré ho oprávňuje uskutočniť jej zmenu, to znamená stavebný objekt SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati. Posudzované boli nasledujúce doklady:

1) Kópia kúpnej zmluvy č. KZ – 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019, uzatvorená medzi COLAS Slovakia, a.s., Priemyselná 6, 042 45 Košice, IČO: 31 651 402 (ako „predávajúcim“) a MMBC KsÍ, s.r.o., Štefánikova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 355 760 (ako „kupujúcim“), ktorej súčasťou je kópia znaleckého posudku číslo 160/2019 vypracovaného znalcom Ing. Pavlom Daňkom vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty cestnej komunikácie na par. KN C č. 4021/1, 4018/1, 4018/11, v k.ú. Nové Ťahanovce, v obci Košice – Sídliisko Ťahanovce a par. KN C č. 3545/1, 3545/3, 3545/4 v k.ú. Brody v obci Košice – Džungľa pre účely majetkoprávného vysporiadania (ďalej len „znalecký posudok“).

2) Overená kópia kúpnej zmluvy zo dňa 22.06.2022 uzavretá medzi MMBC KsÍ, s.r.o., Štefánikova 26, 041 01 Košice, IČO: 47 355 760 (ako „predávajúcim“) a PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava, IČO: 35 789 646 (ako „kupujúcim“).

Z článku II.2 kúpnej zmluvy č. KZ – 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019 vyplynulo, že predmetom kúpy je inžinierska stavba – cestné teleso, ktoré je vyšpecifikované v znaleckom posudku v stati 1. Všeobecné údaje pod písmenom e). Z uvedeného vyplýva, že ako doklad preukazujúci vlastníctvo cesty na pozemkoch KN-C parc. č. 3545/1, 3545/3, 3545/4, 4021/1, 4018/11, 4018/1, o celkovej výmere 7646 m², boli predložené rozhodnutia o prípustnosti stavby, vydané Miestnym národným výborom – odborom výstavby v Košiciach, č. 4769/1962 zo dňa 26.07.1962 a č. 4769/1962 zo dňa 24.07.1962 vydané v zmysle § 10 zákona č. 87/1958 Zb. a v zmysle § 4 vyhlášky číslo 144/59 Ú.v.. Znalecký posudok má v grafickej prílohe zobrazenia záujmovej plochy cestnej komunikácie vyznačené aj pozemky, ktoré v znaleckom posudku v stati 1. Všeobecné údaje pod písmenom e) nie sú vymenované. Konkrétne sa jedná o odbočenie cesty na pravej strane, pred areálom staveniska – pozemky KN-C parc. č. 4021/6, 3920/1, 3920/3, k.ú. Nové Ľahanovce.

Vychádzajúc zo záverov právnej súčinnosti poskytnutej právnym a legislatívnym referátom, špeciálny stavebný úrad listom č. MK/A/2023/20404-14 zo dňa 24.10.2023 nahradil bod č. 1 výzvy tým spôsobom, že žiadal doplniť dôkaz o tom, že stavebník je vlastníkom aj časti účelovej cesty na pozemkoch KN-C parc. č. 4021/6, 3920/1, 3920/3, k.ú. Nové Ľahanovce, a to buď predložením osobitných zmlúv, eventuálne potvrdením zrejme predchádzajúceho vlastníka (COLAS Slovakia, a.s.), že aj táto časť účelovej cesty bola predmetom kúpnej zmluvy č. KZ – 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019, alebo iným obdobným spôsobom. Ostatná časť výzvy zostala bez zmeny.

Stavebník doplnil žiadosť o stavebné povolenie nasledujúcimi podaniami, v nich uvedeným spôsobom:

- listom č. 185/23-Pá 1/20 zo dňa 25.10.2023, zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 26.10.2023 pod č. MK/A/2023/20404-15;
- listom č. 185/2/23-Pá 1/20 zo dňa 03.11.2023 zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 03.11.2023 pod č. MK/A/2023/20404-17;
- listom č. 185/3/23-Pá 1/20 zo dňa 06.11.2023 zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 07.11.2023 pod č. MK/A/2023/20404-18;
- listom č. 185/4/23-Pá 1/20 zo dňa 23.11.2023 zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 23.11.2023 pod č. MK/A/2023/20404-19.

Z doplnenia žiadosti o stavebné povolenie zo strany stavebníka, listom č. 185/2/23-Pá 1/20 zo dňa 03.11.2023 zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 03.11.2023 pod č. MK/A/2023/20404-17, vyplýva jeho vyjadrenie k bodu č. 1 výzvy, podľa ktorého, citujem:

„1. Spoločnosť PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 Bratislava, nadobudla vlastnícke právo k cestnému telesu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.06.2022 od spoločnosti MMBC Kší, s.r.o.;

2. Spoločnosť MMBC Kší, s.r.o. nadobudla vlastnícke právo k cestnému telesu na základe kúpnej zmluvy č. 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019 od spoločnosti COLAS Slovakia, a.s.;

3. Neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy č. 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019 je znalecký posudok č. 160/2019, vypracovaný znalcom Ing. Pavlom Daňkom so stavom k 22.10.2019, ktorého súčasťou je textová a grafická časť s popisom a ohraničením rozsahu cestného telesa s celkovou výmerou 7646 m², pričom cestné teleso bolo aj v rovnakom rozsahu 7646 m² predmetom kúpnej zmluvy č. 81/2019/SS zo dňa 09.12.2019;

4. Spoločnosť MMBC Kší, s.r.o., nadobudla kúpou od fyzickej osoby na základe Rozhodnutia o povolení vkladu Kúpnej zmluvy V -3322/2020 zo dňa 03.04.2020 – 540/2020 parcelu registra „E“, na ktorej je umiestnená časť cestného telesa a na základe rozhodnutia nechala spoločnosť vypracovať geometrický plán na oddelenie pozemkov s určením vlastníckeho práva.

5. Na základe zápisu geometrického plánu č. 61/2020, G1-379/2020, R-1455/2020 – číslo zápisu 1069/2020, došlo k vzniku parciel registra „C“ pod číslami 4021/6, 3920/1 a 3920/3, pričom na týchto parcelách je umiestnené cestné teleso, ktoré bolo predmetom kúpy.

6. Vzhľadom k časovému sledu jednotlivých právnych úkonov, nie sú parcely pod číslami 4021/6, 3920/1 a 3920/3 vymenované v znaleckom posudku č. 160/2019, keďže v čase jeho vyhotovenia neexistovali, avšak cestné teleso umiestnené na týchto parcelách je súčasťou celkovej výmery uvedeného cestného telesa vo výmere 7646 m².“

Stavebník špeciálnemu stavebnému úradu predložil tieto doklady, ktorými preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemkom a stavbám, ktoré ho oprávňujú uskutočniť požadovanú stavbu, resp. jej zmenu:

1) Podľa listu vlastníctva č. 2291, k.ú. Nové Ľahanovce má stavebník vlastnícke právo k stavebným pozemkom:
- KN-C parc. č. 3995/1, 3921/14, 3923/1, 3995/2, 3933/2, 3940, 3942, 4000/1, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3951, 3938, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3927.

2) Podľa listu vlastníctva č. 3635, k.ú. Nové Ľahanovce, je spoločnosť SPV Land s.r.o., Matalova 493/9, 621 00 Brno - Medlánky, Česká republika, IČO: 27370020, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3921/12, 3923/27, 3923/28, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 27.03.2023.

3) Podľa listu vlastníctva č. 3666, k.ú. Nové Ľahanovce, je spoločnosť Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35790164, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3921/1, 3995/9, 3933/1, 3999, 3929/2, 3923/32, 3928, 3930, 3931, 3923/2, 3947, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 30.03.2023.

4) Podľa listu vlastníctva č. 3664, k.ú. Nové Ľahanovce, je spoločnosť KCE admflat s.r.o., Pri Hati 1, 040 01 Košice, IČO: 54732891, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3923/29, 3976, 3975/1, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 27.03.2023.

5) Podľa listu vlastníctva č. 3665, k.ú. Nové Ľahanovce, je spoločnosť McDonald's Slovakia, spol. s r.o., Einsteinova 33, 851 01 Bratislava, IČO: 31392229, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3929/1, 3959, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 30.03.2023.

6) Podľa listu vlastníctva č. 3665, k.ú. Nové Ľahanovce, je spoločnosť Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35790164, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3921/1, parc. č. 3995/9, 3933/1, parc. č. 3999, 3929/2, 3923/32, 3928, 3930, 3931, 3923/2, 3947, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 30.03.2023.

7) Podľa listu vlastníctva č. 3682, je spoločnosť Valec s.r.o., Adlerova 2189/22, 040 22 Košice, IČO: 4673846, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-C parc. č. 3975/2, 3974, 3923/30, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – zmluvu o nájme pozemkov na dobu neurčitú, zo dňa 07.08.2023.

8) Podľa listu vlastníctva č. 2752, k.ú. Nové Ľahanovce, je mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 691135, vlastníkom stavebných pozemkov:
- KN-E parc. č. 2-10115/8, 2-10115/49, a stavebník má k týmto pozemkom iné právo podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona – nájomnú zmluvu č. 2023001892 na dobu neurčitú, zo dňa 28.08.2023.

9) Stavebník má k obslužnej ceste Pri hati spoluvlastnícky podiel, a to v podiele 28751/57502 z celku, na základe kúpnej zmluvy uzavretej s jej vlastníkom – MMBC Ksi s.r.o., so sídlom Štefánikova 26, 041 01 Košice, IČO: 47 355 760, zo dňa 22.06.2022.

Špeciálny stavebný úrad si argumentáciu stavebníka uvedenú v liste č. 185/2/23-Pá 1/20 zo dňa 03.11.2023, zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 03.11.2023 osvojil a týmto má za preukázané splnenie všetkých požiadaviek na preukázanie vlastníckych alebo iných práv stavebníka k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 v spojení s § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Dňa 23.10.2023 bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené podanie spoločnosti LABAŠ, s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 181, v mene ktorého koná konateľ Miroslav Labaš, v zastúpení splnomocnencj osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO:

47 237 406 list značky (bez značky) zo dňa 23.10.2023, označené ako „Stanovisko vlastníka pozemku, na ktorom sa má realizovať stavba „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, ku ktorému nemá stavebník právny vzťah ani súhlas s umiestnením stavby.“ Uvedené podanie bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené do elektronickej schránky a zacvičované pod č. MK/A/2023/20404-16.

Územné rozhodnutie, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby, bolo vydané mestom Košice, pracoviskom Košice-Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušným stavebným úradom I. stupňa (ďalej len „všobecný stavebný úrad“).

Pretože stavebník doplnil podľa výzvy všetky požadované náležitosti, špeciálny stavebný úrad listom č. MK/A/2023/20404-20 zo dňa 28.11.2023 (ďalej len „oznámenie“) oznámil podľa § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania začatie stavebného konania verejnou vyhláškou z dôvodu, že sa jedná o líniovú stavbu podľa § 139 ods. 3 písm. b) v spojení s § 43a ods. 3 písm. a) stavebného zákona. Dotknuté orgány boli o začatí stavebného konania upovedomené jednotlivito.

Podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona: Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.

Špeciálny stavebný úrad v súlade s vyššie uvedeným zaslal Okresnému úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 041 26 Košice (ďalej len „OÚ Košice“) písomne návrh na začatie stavebného konania s prílohami podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona.

OÚ Košice vydal rozhodnutie pod č. OU-KE-OSZP3-2020/02029 zo dňa 09.10.2020 (právoplatné dňa 23.10.2020), 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. Zároveň príslušný správny orgán určil podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie, ktoré špeciálny stavebný úrad zapracoval do podmienky č. 23 tohto rozhodnutia.

OÚ Košice na základe predloženého oznámenia o začatí stavebného konania pre uvedenú stavbu, vydal podľa § 38 ods. 4 zákona EIA k stavebnému konaniu záväzné stanovisko č. OU-KE-OSZP3-2024/009299-002 zo dňa 11.01.2024, v ktorom potvrdil súlad predloženej žiadosti o stavebné povolenie pre navrhovanú stavbu so zákonom EIA a s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom OÚ Košice v zisťovacom konaní pod č. OU-KE-OSZP3-2020/02029 zo dňa 09.10.2020.

Špeciálny stavebný úrad nariadil v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona v predmete veci ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré bolo zvolané na deň 11.01.2024. Špeciálny stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania, že svoje pripomienky a námietky k povolovanej stavbe môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote, resp. na ich žiadosť predĺženej lehote, mohli svoje stanoviská oznámiť dotknuté orgány. Špeciálny stavebný úrad v oznámení účastníkov konania upovedomil o ich práve oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia, so spôsobom ich zistenia a možnosťou návrhu ich doplnenia, pričom k tomuto procesnému úkonu bol špeciálnym stavebným úradom vymedzený čas a miesto. Oznámenie bolo doručené všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom.

Verejná vyhláška - oznámenie bola vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Košice a zverejnená aj na webovom sídlu mesta Košice (www.kosice.sk) v čase od 06.12.2023 do 20.12.2023. Špeciálny stavebný úrad zverejnil oznámenie aj iným spôsobom, t.j. verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli mestskej časti Košice – Sídliisko Ťahanovce, v čase od 06.12.2023 do 20.12.2023. Mestská časť Košice – Sídliisko Ťahanovce potvrdila zverejnenie oznámenia verejnou vyhláškou listom č. 1130/2023 zo dňa 12.01.2024.

Dňa 18.12.2023 bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené podanie ZDS list značky (bez značky) zo dňa (bez uvedenia dátumu), označené ako „Vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie“ (ďalej len „vyjadrenie č. 2“). Uvedené podanie bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené do elektronickej schránky, zriadenej podľa zákona o e-Governmente a zaevidované bolo dňa 18.12.2023 pod č. MK/A/2023/20404-23.

Dňa 11.01.2024 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom špeciálny stavebný úrad oboznámil tam prítomných účastníkov a dotknuté orgány s predmetom konania, s podkladmi pre rozhodnutie, so spôsobom ich zistenia a poučil ich o ich právach. Zároveň vykonal miestne zisťovanie, z ktorého bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu zápisnice č. MK/A/2024/08258-25 zo dňa 11.01.2024.

V priebehu ústneho pojednávania si za Dopravný podnik mesta Košice, a.s., Bardejovská 6, Košice (ďalej len „DPMK, a.s.“) uplatnil stanovisko Ing. Karol Kuzma, citujem: „DPMK, a.s. nesúhlasí s vypustením pešieho prepojenia navrhovaného obchodného centra s obývaným územím ležiacim západne od neho, severne od cesty II/547, nakoľko riešenie dvojnásobným prechodom peších cez cestu II/547 a tým pádom preklopenie Hornádu a Mlynského náhonu južne od tejto cesty nepovažujeme za kvalitatívne dostatočné riešenie. Trváme teda na svojom písomnom stanovisku k dokumentácii pre stavebné povolenie tejto stavby č. 2703/2022/UTaU-La zo dňa 30.08.2022“.

Špeciálny stavebný úrad túto požiadavku DPMK, a.s. považoval za požiadavku, ktorá má/mala byť adresovaná v povoľovacom procese pri stavebnom objekte SO 08.3 Úpravy na Hlinkovej ulici, cesta II/547 na príslušnom stavebnom úrade, preto ju neakceptoval. K takémuto vyhodnoteniu zo strany špeciálneho stavebného úradu Ing. Karol Kuzma doplnil, citujem: „DPMK, a.s. zdôrazňuje, že jeho predmetná pripomienka nebola vznesená presne na riešenie v rámci cesty II/547, ale obecne na pešie prepojenie navrhovaného obchodného centra s blízkym obývaným územím ležiacim západne od neho.“

K stanovisku DPMK, a.s., ako celku, uplatnenom na ústnom pojednávaní dňa 11.01.2024 špeciálny stavebný úrad uvádzala nasledovné:

Podľa ust. § 140b stavebného zákona:

- ods. 1: Závazné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

- ods. 2: Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

- ods. 3: Dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.

Podľa ust. § 140a ods. 1 stavebného zákona: Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,

b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty,

c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis. V zmysle vyššie uvedeného DPMK, a.s., patrí v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 1 písm. c) stavebného zákona, t.j. vystupuje ako vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia. Stanovisko

DPMK, a.s., č. 2703/2022UTaU-La zo dňa 30.08.2022 (ďalej len „stanovisko DPMK, a.s.“) je rozdelené do dvoch bodov:

Bod č. 1) pojednáva o existencii podzemných vedení a zariadení v správe DPMK, a.s., v stavbou dotknutom území. Kcd'ž sa na okraji záujmovej oblasti nachádzajú podzemné vedenia a iné zariadenia verejného osvetlenia, špeciálny stavebný úrad oprávnený záujem DPMK, a.s. chráni tým spôsobom, že stavebníka zaviazal splnením podmienok stanoviska DPMK, a.s. v záväznej podmienke č. 34 tohto rozhodnutia, určenej špeciálnym stavebným úradom pre uskutočnenie stavby.

Bod č. 2) uvádza požiadavky DPMK, a.s., z hľadiska obsluhy dotknutého územia verejnou hromadnou dopravou ako aj z hľadiska prevádzky hromadnej osobnej dopravy v danom území. Obsah tejto časti stanoviska DPMK, a.s., je totožný so stanoviskom DPMK, a.s. uplatnenom na ústnom pojednávaní dňa 11.01.2024. Táto časť stanoviska DPMK, a.s., má však pre špeciálny stavebný úrad nulitnú váhu, nakoľko zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia a občianskeho vybavenia ustanovuje územný plán obce v zmysle § 11 ods. 5 písm. f) stavebného zákona, resp. podrobnejšie zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia ustanovuje územný plán zóny v zmysle § 12 ods. 2 písm. f) stavebného zákona. Orgánom územného plánovania je obec v súlade s § 16 ods. 2 stavebného zákona.

Vyššie uvedené zásady a regulatívy sú schválené v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, a to, či boli, alebo neboli dodržané, preskúmal všeobecný stavebný úrad v územnom konaní, výsledkom ktorého bolo územné rozhodnutie o povolení umiestnenia uvedenej stavby (viď územné rozhodnutie) a následne posúdením projektovej dokumentácie stavby podľa § 120 ods. 2 stavebného zákona.

Podľa § 120 ods. 2 stavebného zákona: Špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona, pokiaľ osobitné predpisy podľa odseku 1 neustanovujú inak; povoliť stavbu alebo jej zmenu možno len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí. Ak sa územné rozhodnutie nevydáva, špeciálne stavebné úrady povolia stavbu alebo jej zmenu len na základe záväzného stanoviska miestne príslušného orgánu územného plánovania, ktorý overuje dodržanie zastavovacích podmienok určených územným plánom zóny alebo súlad s priestorovým usporiadaním územia a funkčným využívaním územia, ktoré je určené v územnom pláne obce.

Výsledkom overenia podmienok určených všeobecným stavebným úradom v územnom rozhodnutí je súhlas všeobecného stavebného úradu č. MK/A/2023/18005-02/I/BUN zo dňa 10.07.2023, v ktorom sa okrem iného uvádza, že k žiadosti o vydanie súhlasu bolo zo strany stavebníka predložené stanovisko mesta Košice, cestného správneho orgánu, č. MK/A/2023/12444-1 zo dňa 05.06.2023 z obsahu ktorého vyplynulo, že vybudovanie chodníka na mostnom telese cesty II/547, ktoré bolo predmetom riešenia SO 08.4 Chodník na mostnom telese cesty II/547, je z dopravno-bezpečnostného hľadiska nevhodné a dotknutý orgán s ním nesúhlasí. Všeobecný stavebný úrad následne skonštatoval, že predložené riešenie stavebných objektov nepresahuje rámec územného rozhodnutia a preto v zmysle § 120 ods. 2 stavebného zákona s vydaním stavebného povolenia na stavebné objekty SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, v členení na podobjekty SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, SO 08.3 Úpravy na Hlinkovej ulici, cesta II/547 a SO 09 Arcálové komunikácie a spevnené plochy v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie súhlasí.

Projektová dokumentácia stavby bola vypracovaná oprávnenou osobou, ktorá pri projektovaní je povinná chrániť verejný záujem. Zároveň bola posúdená aj dotknutým orgánom:

- mestom Košice, cestným správnym orgánom, ktorý vydal stanovisko pod č. MK/A/2023/12444-1 zo dňa 05.06.2023, v rámci ktorého odsúhlasil navrhované riešenie stavebných objektov SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, SO 08.3 Úpravy na Hlinkovej ulici, cesta II/547 a SO 09 Arcálové komunikácie a spevnené plochy a nesúhlasil so stavebným objektom SO 08.4 Chodník na mostnom telese cesty II/547; v stanovisku uviedol ďalšie súhlasné stanoviská k predmetným stavebným objektom, dopravnému napojeniu a trvalému dopravnému značeniu, ktoré vydali:
- Krajským riaditeľstvom policajného zboru v Košiciach – Krajský dopravný inšpektorát, č. KRPZ-KE-KDI-46-184/2022 zo dňa 13.07.2022, č. KRPZ-KE-KDI-77-038/2023 zo dňa 06.02.2023,
- mestom Košice, oddelením Útvar hlavného architekta mesta Košice, č. MK/C/2022/00016-12 zo dňa 12.12.2023.

Na ústnom pojednávaní dňa 11.01.2024 si za stavebníka uplatnila pripomienky Ing. Ingrid Pachová. Ako jeho splnomocnený zástupca uviedla, citujem: „Splnili sme všetky podmienky pre peších aj pre motorizovaných možných zákazníkov. K predloženému dopravnému riešeniu máme súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ako KR PZ KDI v Košiciach, a mesta Košice, cestný správny orgán. Projekt je spracovaný odbornou spôsobilou osobou, ktorá zodpovedá za správnosť projektovej dokumentácie.“

Ďalšie pripomienky a námietky zo strany účastníkov konania neboli na ústnom pojednávaní uplatnené, ani stanoviská dotknutých orgánov.

Námietky a pripomienky účastníkov konania, t.j. spoločnosti LABAŠ, s.r.o., a ZDS, ktoré sú uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia – rozhodnutie o námietkach účastníkov konania, špeciálny stavebný úrad vyhodnotil nasledovne:

1) K stanovisku spoločnosti LABAŠ, s.r.o., ktoré bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené dňa 23.10.2023: K bodu 1): Špeciálny stavebný úrad preskúmal miesto stavby z hľadiska umiestnenia stavieb na pozemkoch v registri katastra nehnuteľností „E“ a umožnil vlastníkom predmetných pozemkov, aby boli účastníkmi konania.

Špeciálny stavebný úrad v stavebnom konaní o povolení stavby vychádzal z územného rozhodnutia, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby a ktorým bol určený stavebný pozemok. V rámci stavebného objektu SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, je navrhnutá stavebná úprava na existujúcej obslužnej ulici Pri hati, ktorá má byť realizovaná v koridore existujúcej pozemnej komunikácie. V danom prípade špeciálny stavebný úrad zisťuje tú skutočnosť, či stavebník disponuje vlastníckym alebo iným právom podľa § 139b ods. 1 stavebného zákona k stavbe pozemnej komunikácie, t.j. ulice Pri hati, na ktorej sa má uskutočniť stavebná úprava. Ak by stavebná úprava ulice Pri hati zasahovala pozemky mimo jej existujúceho koridoru vymedzeného pozemkom KN-C parc. č. 4021/1, k.ú. Nové Ľahanovce, čo by mimochodom vyplývalo už z územného rozhodnutia, špeciálny stavebný úrad by v zmysle ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona žiadal stavebníka, aby preukázal, že disponuje vlastníckym alebo iným právom podľa § 139b ods. 1 stavebného zákona k týmto pozemkom, ktoré ho oprávňuje zriadiť na nich stavbu, alebo jej zmenu. Táto podmienka splnená nie je, preto špeciálny stavebný úrad skúma len „práva“ stavebníka k stavbe ulice Pri hati. Špeciálny stavebný úrad preto nepovažuje za dôvodné, aby žiadal od stavebníka doplnenie žiadosti o stavebné povolenie o presné určenie pozemkov dotknutých stavbou v registri „E“ KN a tým pádom aj o preukázanie právnych vzťahov k predmetným pozemkom registra „E“ KN. Tejto námietke sa z uvedených dôvodov nevyhovuje.

K bodu 2): Námietky účastníka konania smerujú k územnému konaniu, preto im špeciálny stavebný úrad nemôže vyhovieť.

2) K vyjadreniam ZDS, ktoré boli špeciálnemu stavebnému úradu doručené dňa 04.09.2023 a 18.12.2023: K bodu 1.a): K žiadosti o stavebné povolenie boli predložené záväzné stanoviská (v zmysle § 140b stavebného zákona) dotknutých orgánov, ktoré z hľadiska nimi sledovaných záujmov chránených osobitnými predpismi posúdili projektovú dokumentáciu stavby k žiadosti stavebníka o stavebné povolenie a ich podmienky špeciálny stavebný úrad premietol do podmienok tohto rozhodnutia. Konkrétne podkladom pre posúdenie toho, či sú dodržané požiadavky na ochranu životného prostredia, boli záväzné stanoviská dotknutých orgánov na príslušných úsekoch ochrany životného prostredia, t.j. predovšetkým súhlasné záväzné stanovisko OÚ Košice, z hľadiska posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona EIA, č. OU-KE-OSZP3-2020/02029 zo dňa 09.10.2020, ktorého závery špeciálny stavebný úrad uviedol vyššie v odôvodnení.

Ďalšími dôkazmi v súvislosti s verejnými záujmami chránenými osobitnými predpismi o:

1) štátnej ochrane prírody je:

- súhlasné vyjadrenie OÚ ŽP, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2022/035474-002 zo dňa 13.09.2022, v ktorom boli stanovené podmienky na ochranu prítomných biokoridorov a na ochranu drevín v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a ktoré špeciálny stavebný úrad premietol do podmienky č. 21 tohto rozhodnutia,

2) odpadoch je:

- súhlasné vyjadrenie OÚ ŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2022/040231-002 zo dňa 16.09.2022, podľa ktorého predpokladaný spôsob nakladania s odpadmi je v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorého podmienky špeciálny stavebný úrad premietol do podmienky č. 22 tohto rozhodnutia,

3) vodách je:

- súhlasné vyjadrenie OÚ ŽP, z hľadiska štátnej vodnej správy, č. OU-KE-OSZP3-2022/038427-002 zo dňa 05.09.2022,

- rozhodnutie OÚ ŽP, z hľadiska štátnej vodnej správy, č. OU-KE-OSZP3-2023/016834-005 zo dňa 02.05.2023, ktorým bolo povolené osobitné užívanie vôd – vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd, t.j. dažďových vôd zo striech objektov, areálových spevnených plôch a parkovísk, realizovaných v rámci hlavnej stavby, prostredníctvom navrhovanej dažďovej kanalizácie zaústenej do vsakovacích objektov VO1 – VO6,

- rozhodnutie OÚ ŽP, z hľadiska štátnej vodnej správy, č. OU-KE-OSZP3-2023/021423-008 zo dňa 18.05.2023, ktorým bolo povolené uskutočniť vodné stavby v rámci hlavnej stavby, t.j. okrem iných aj SO 13 Kanalizácia areálová splašková a SO 14 Kanalizácia areálová dažďová + ORL, ktoré špeciálny stavebný úrad vzal na vedomie,

4) opatreniach na ochranu ovzdušia:

- súhlas OÚ ŽP, z hľadiska ochrany ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2022/035764-002 zo dňa 15.08.2022, na povolenie stavby technologických častí stredného zdroja znečisťovania ovzdušia, ktoré špeciálny stavebný úrad vzal na vedomie.

Špeciálny stavebný úrad zaviazal stavebníka realizovaním opatrení na eliminovanie prašnosti z dopravných a stavebných mechanizmov v podmienke č. 25 napadnutého rozhodnutia pre uskutočnenie stavby. Nejedná sa však o zdroj znečisťovania ovzdušia podľa zákona NR SR č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.

K bodu 1.b): Podľa § 46 ods. 1 stavebného zákona: Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Stavebník predložil so žiadosťou o stavebné povolenie projektovú dokumentáciu stavby vypracovanú oprávnenou osobou – Ing. Pavlom Titlom, autorizovaným stavebným inžinierom pre inžinierske stavby, ev. č. 1736*A*2-1. Oprávnená osoba je povinná pri vypracovaní projektu stavby potrebného na vydanie stavebného povolenia chrániť verejné záujmy. Projektovú dokumentáciu posúdili v rámci stavebného konania dotknuté orgány na úseku ochrany životného prostredia. Ochranu verejných záujmov životného prostredia a plnenie požiadaviek dotknutých orgánov uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b stavebného zákona, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, špeciálny stavebný úrad zabezpečí, prípadne určí v záväzných podmienkach uskutočňovania stavby v stavebnom povolení v súlade s § 66 ods. 3 písm. b) a písm. e) stavebného zákona.

K bodu 2): Podľa § 38 ods. 6 zákona EIA: Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určí príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku. Špeciálny stavebný úrad zahrnul tieto podmienky do podmienok tohto rozhodnutia.

K bodu 3): Stavebník predložil špeciálnemu stavebnému úradu ako podklad pre vydanie rozhodnutia:

- rozhodnutie OÚ Košice, č. OU-KE-OSZP3-2023/016834-005 zo dňa 02.05.2023, ktorým bolo podľa § 21 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) povolené osobitné užívanie vôd – vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd, t.j. dažďových vôd zo striech objektov, areálových spevnených plôch a parkovísk realizovaných v rámci hlavnej stavby „Obchodné centrum Košice, Prihati“ prostredníctvom navrhovanej dažďovej kanalizácie zaústenej do vsakovacích objektov VO1 – VO6. Dažďové vody z parkovísk a spevnených plôch budú pred zaústením prečistené v odľučovači ropných látok ORL na severnej strane areálu pred VO2, na južnej strane areálu pred VO6 a pri objekte McDonald's pred zaústením do VO4;

- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 041 26 Košice, č. OU-KE-OSZP3-2022/038427-002 zo dňa 05.09.2022, podľa § 28 vodného zákona, podľa ktorého k realizácii stavby v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou nemá námietky. Pripomienky, ktoré tento orgán štátnej vodnej správy vo vyjadrení uviedol, sa okrem iného týkajú stavebného objektu SO 14 Kanalizácia areálová dažďová + ORL. Z ich obsahu vyplýva, že stavebný objekt SO 14 má charakter vodnej stavby podľa vodného zákona a že stavebník má ešte pred vydaním stavebného povolenia pre uvedený stavebný objekt, požiadať orgán štátnej vodnej správy o povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 2 vodného zákona.

Špeciálny stavebný úrad disponoval rozhodnutím OÚ Košice, ako špeciálneho stavebného úradu pre vodné stavby - č. OU-KE-OSZP3-2023/021423-008 zo dňa 18.05.2023, ktorým stavebníkovi podľa § 26 ods. 1 vodného zákona v spojení s § 66 stavebného zákona povolil uskutočniť vodnú stavbu realizovanú v rámci hlavnej stavby „Obchodné centrum Košice, Pri hati“ v rozsahu SO 14 Kanalizácia arcálová dažďová + ORL. Podľa poučenia uvedeného v tomto rozhodnutí, proti rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (§ 29 a § 37 zákona EIA), mal právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.06.2023. Nakoľko námietky ZDS smerujú k stavebnotechnickému riešeniu stavebného objektu, ktorý rieši nakladanie s povrchovými vodami, a je vodnou stavbou v réžii iného špeciálneho stavebného úradu, konkrétne OÚ Košice, odd. štátnej vodnej správy, tunajší špeciálny stavebný úrad tejto námietke v stavebnom konaní o povolení dopravných stavieb v rámci tzv. „hlavnej stavby“ nevyhovuje.

K bodu 4): ZDS svoju požiadavku na špeciálny stavebný úrad, ohľadne určenia prvkov zelenej infraštruktúry, oprelo o nesprávne zadefinované ust. § 2 zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Špeciálny stavebný úrad napriek tejto skutočnosti preveril obsah projektovej dokumentácie stavby a porovnal ho so znením ust. § 2 ods. 2 písm. zh) až zj) zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, podľa ktorého na účely tohto zákona sa považuje za

- písm. zh): zelenú infraštruktúru sieť prírodných a poloprírodných prvkov, predovšetkým plôch zelene a vodných ekosystémov, ktorá je vytváraná a spravovaná tak, aby poskytovala široký rozsah ekosystémových služieb, s osobitným zreteľom na zabezpečenie biologickej rozmanitosti, ekologickej stability a priaznivého životného prostredia a prepojenie urbanizovaného prostredia s okolitou krajinou,
- písm. zi): zelený park územie so súvislými plochami drevinovej a inej vegetácie poskytujúce prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí, ktoré je územným plánom vymedzené na tento účel,
- písm. zj): zelenú strechu vrchná časť budovy alebo inej stavby pokrytá vegetáciou, ktorá poskytuje prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí.

Vychádzajúc z projektovej dokumentácie stavby bolo zrejmé, že stavebné objekty stavby, ktoré sú predmetom tohoto rozhodnutia sú navrhnuté s použitím zodpovedajúcich plôch zelene a vodných ekosystémov (dažďových záhrad), aby boli splnené požiadavky na zelenú infraštruktúru. Zelený park a zelená strecha na zlepceníc územného systému ekologickej stability nie sú relevantné, s ohľadom na druh a účel stavby, ktorá je predmetom napadnutého stavebného povolenia.

K bodu 5): Podľa ust. § 16a ods. 1 vodného zákona: Ten, kto má záujem realizovať činnosť, ktorou môže dôjsť k nesplneniu environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b), je povinný pred jej povolením požiadať orgán štátnej vodnej správy o vydanie záväzného stanoviska. V záväznom stanovisku orgán štátnej vodnej správy určí, či sa pred povolením činnosti vyžaduje výnimka.

Podľa ust. § 16a ods. 7 vodného zákona: K žiadosti o povolenie výnimky žiadateľ priloží projektovú dokumentáciu činnosti a správu o splnení podmienok podľa § 16 ods. 6 písm. b) prvého až štvrtého bodu (ďalej len „správa“). Informáciu o podaní žiadosti o povolenie výnimky spolu s dokumentmi podľa prvej vety zverejní orgán štátnej vodnej správy na svojom webovom sídle a súčasne na webovom sídle ministerstva.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že postup pri uplatňovaní výnimky podľa § 16a vodného zákona je v kompetencii príslušného orgánu štátnej vodnej správy. Tejto pripomienke sa preto nevyhovuje.

K bodu 6): ZDS žiadal špeciálny stavebný úrad, aby uložil ako podmienky rozhodnutia primerane aplikovať:

a) realizáciu sadových úprav a výsadbu stromov v súlade s technickými normami STN EN radu 83 7000 o ochrane životného prostredia,

Špeciálny stavebný úrad je oprávnený povoľovať len dopravné stavby. Realizáciu sadových úprav a výsadbu stromov rieši projekt náhradnej výsadby a stavebný objekt SO 19 Terénne a sadové úpravy, ktoré z hľadiska ich povoľovacieho procesu kompetenčne spadajú pod mesto Košice, referát životného prostredia a energetiky, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice.

b) dažďové záhrady,

Predložená projektová dokumentácia rieši 7 dažďových záhrad.

c) biosolárne strechy,

Táto požiadavka sa dá aplikovať len na pozemné stavby v zmysle § 43a ods. 2 stavebného zákona.

d) zelené strechy,

Táto pripomienka sa dá aplikovať len na pozemné stavby v zmysle § 43a ods. 2 stavebného zákona.

e) zelené fasády,

Táto pripomienka sa dá aplikovať len na pozemné stavby v zmysle § 43a ods. 2 stavebného zákona.

f) retcnčné parkoviská so štrkovou povrchovou úpravou alebo zatravnovacou povrchovou úpravou,

Projektová dokumentácia obsahuje v stavebnom objekte SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy 116 parkovacích miest s prevedením z drenážnej dlažby POH URBAN a ďalších 10 parkovacích miest z drenážnej dlažby POH MINERAL.

g) zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch,

Vid' predchádzajúci bod f).

h) výsadbu vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státi,

Projektová dokumentácia zahŕňa túto požadovanú výsadu drevín.

i) prekrytie parkovacích státí popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z ocelových laniiek.

Špeciálny stavebný úrad je oprávnený povoľovať len dopravné stavby. Konštrukcie z ocelových laniiek, ktoré majú slúžiť na prekrytie parkovacích státí popínavými rastlinami sú v kompetencii všeobecného stavebného úradu podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona. Tejto pripomienke sa preto nevyhovuje.

K bodu 7): Spôsob, akým špeciálny stavebný úrad zohľadnil vyjadrenie č. 1 a č. 2 ZDS vyplýva z výrokovkej časti napadnutého rozhodnutia, kde bolo rozhodnuté o námietkach ZDS, ako aj z odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom je uvedená celá správna úvaha špeciálneho stavebného úradu, ako sa s uvedenými námietkami vysporiadal.

K bodu 8): Špeciálny stavebný úrad doručením oznámenia o začatí stavebného konania upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o jeho začatí a nariadil v predmete veci ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení o začatí konania taktiež uviedol kedy a kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. O skutočnosti, že ZDS bolo informované o oznámení o začatí konania svedčia jeho vyjadrenia – vyjadrenie č. 1 a č. 2.

K bodu 9): Špeciálny stavebný úrad v prebiehajúcom stavebnom konaní uplatňuje doručovanie písomností účastníkom konania formou verejnej vyhlášky, čo je v súlade s

- § 61 ods. 4 stavebného zákona, podľa ktorého 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;
- § 69 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní;
- § 26 ods. 1 správneho poriadku, podľa ktorého doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Špeciálny stavebný úrad pri vydávaní napadnutého rozhodnutia vychádzal z týchto ďalších záväzných stanovísk dotknutých orgánov, ktoré nie sú záporné ani protichodné:

- stanovisko mestskej časti Košice – Sídliisko Ťahanovce, č. 744/2022 zo dňa 10.08.2022,
- vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. 145642/2022/Má zo dňa 31.10.2022,
- vyjadrenie TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, č. ÚI/TEHO/2022/693/3939 zo dňa 15.08.2022,
- vyjadrenie MH Teplárenského holdingu, a.s., č. MHTH/KE/2022/2591 zo dňa 12.08.2022,
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a.s. k projektovej dokumentácii č. 4043/3/2022 zo dňa 30.08.2022,
- vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a.s., č. 9231/2023 zo dňa 05.05.2023,
- stanovisko Krajského riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, č. KRHZ-KE-OPP-717-003/2022 zo dňa 17.10.2022,
- stanovisko Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Košiciach, č. KRPZ-KE-KDI-46-184/2022 zo dňa 13.07.2022, č. KRPZ-KE-KDI-77-038/2023 zo dňa 06.02.2023,
- stanovisko Únie nevidiacich a slabozrakých Slovenska, č. 482/2022 zo dňa 23.08.2022,
- stanovisko mesta Košice, Útvar hlavného architekta mesta Košice, č. MK/C/2022/00016-12 zo dňa 12.12.2022,
- stanovisko Okresného úradu Košice, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-KE-OCDPK-2022/035629-002 zo dňa 07.09.2022,
- stanovisko Okresného úradu Košice, odboru krízového riadenia, odd. civilnej ochrany a krízového plánovania, č. OU-KE-OKRI-2022/005332-425 zo dňa 16.08.2022,

- vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, č. 2022/05764-03/1227/PPL zo dňa 05.10.2022,
- stanovisko Towercom, a.s., č. 6740/2019 zo dňa 28.08.2019,
- vyjadrenie spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s., č. MHTH/KE/2023/3083 zo 19.06.2023,
- stanovisko TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, č. ÚI/TEHO/2023/545/2821 zo dňa 21.06.2023,
- vyjadrenie ORANGE SLOVENSKO, a.s., v zastúpení správcu MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., č. KE-1661/2023 zo dňa 28.06.2023,
- stanovisko Ministerstva obrany Slovenskej republiky, sekcia majetku a infraštruktúry, č. SEMaI-EL13/2-5-2549/2023 zo dňa 31.07.2023,
- vyjadrenie Veolia Energia Východné Slovensko, s.r.o., č. VVS/SP/23/110 zo dňa 13.10.2023,
- vyjadrenie Energotel, a.s., (bez čísla) zo dňa 02.10.2023,
- stanovisko Úradu Košického samosprávneho kraja, č. 4191/2023/OD-16465 zo dňa 25.04.2023.

Zriadenie pripojenia z miestnej cesty ulice Pri hati, na pozemok KN-C parc. č. 3923/32, 3959, 3923/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce, bolo povolené rozhodnutím mesta Košice, cestným správnym orgánom, rozhodnutím č. MK/A/2023/22642 zo dňa 02.11.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023. Mesto Košice určilo použitie dočasného dopravného značenia pod č. MK/A/2023/23531 zo dňa 02.11.2023 a taktiež určilo použitie trvalého dopravného značenia pod č. MK/A/2023/22635 zo dňa 02.11.2023.

Stavebník dodržal podmienku stanovenú OÚ Košice, vo vyjadrení odd. štátnej vodnej správy č. OU-KE-OSZP3-2022/038427-002 zo dňa 05.09.2023 (t.j. podmienenie realizovania stavby v blízkosti vodného toku Hornád kladným stanoviskom správcu predmetného vodného toku) a špeciálnemu stavebnému predložil kladné stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., Povodie Hornádu, OZ Košice, č. CS SVP OZ KE 35/2023/15 zo dňa 11.04.2023 (viď podmienka č. 24 tohto rozhodnutia).

Špeciálny stavebný úrad v súlade s ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určil záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad určenými podmienkami zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Špeciálny stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia z hľadísk a podmienok týkajúcich sa stavebného konania na predmetnú stavbu, ktoré upravuje § 58 a násl. stavebného zákona a vykonávacie predpisy k nemu - vyhláška a vyhláška 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. Vychádzajúc zo skutočnosti, že stavebné konanie je konaním návrhovým, špeciálny stavebný úrad žiadosti stavebníka vyhovel, keďže sa preukázalo, že sú splnené zákonné podmienky pre vydanie napadnutého stavebného povolenia.

Špeciálny stavebný úrad vo výrokovej časti tohto rozhodnutia určil záväzné podmienky uskutočnenia stavby, ktoré vychádzajú aj zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, chrániacich v konaní verejný záujem. Taktiež rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Podľa ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona: Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii

práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ust. § 120 ods. 2 stavebného zákona: Špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona, pokiaľ osobitné predpisy podľa odseku 1 neustanovujú inak; povoliť stavbu alebo jej zmenu možno len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí. Ak sa územné rozhodnutie nevydáva, špeciálne stavebné úrady povolia stavbu alebo jej zmenu len na základe záväzného stanoviska miestne príslušného orgánu územného plánovania, ktorý overuje dodržanie zastavovacích podmienok určených územným plánom zóny alebo súlad s priestorovým usporiadaním územia a funkčným využívaním územia, ktoré je určené v územnom pláne obce.

Súlad predloženej projektovej dokumentácie stavby s územným rozhodnutím posúdilo mesto Košice, ako miestne príslušný všeobecný stavebný úrad. Vo svojom záväznom stanovisku č. MK/A/2023/18005-02/I/BUN zo dňa 10.07.2023, kde všeobecný stavebný úrad uviedol, že s vydaním napadnutého stavebného povolenia stavby špeciálnym stavebným úradom súhlasí.

Dotknuté orgány v určenej lehote nepodali žiadne záporné ani protichodné stanoviská a o námietkach účastníkov konania ku povoľovanej stavbe špeciálny stavebný úrad rozhodol spôsobom uvedeným vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Všetky záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov špeciálny stavebný úrad zohľadnil, ich oprávnené požiadavky zahrnul do podmienok pre uskutočnenie stavby vo výrokovej časti rozhodnutia, resp. ich uviedol vyššie v odôvodnení.

Stavebník primerane povahe stavby doložil všetky doklady k žiadosti o stavebné povolenie, projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou podľa osobitných predpisov a splnil podmienky, za ktorých môže byť na stavbu vydané stavebné povolenie.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie je vypracovaná v súlade s ust. § 8 ods. 2 písm. b) a ust. § 9 vyhlášky. Projektovú dokumentáciu vypracovala oprávnená osoba v zmysle ust. § 45 ods. 4 stavebného zákona a zákona SNR č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch. Podľa ust. § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby podľa § 45 ods. 2 a taktiež je povinný chrániť verejné záujmy.

Špeciálny stavebný úrad preskúmal podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní žiadosť o stavebné povolenie a pretože dokumentácia stavby spĺňala požiadavky, týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedala všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, rozhodol a vydal napadnuté stavebné povolenie a konštatoval, že týmto rozhodnutím nedôjde k ohrozeniu verejných záujmov, ani k neprimeranému obmedzeniu, či ohrozeniu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

Účastník konania – LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 181, v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 237 406 listom značky (bez značky) zo dňa 06.03.2024, doručenom špeciálnemu stavebnému úradu dňa 06.03.2024 do elektronickej schránky podal odvolanie proti stavebnému povoleniu. Špeciálny stavebný úrad podané odvolanie považoval za včasné a prípustné.

Špeciálny stavebný úrad postupujúc podľa § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania listom značky č. MK/A/2024/08258-33 zo dňa 13.03.2024 (ďalej aj ako „upovedomenie a výzva“) a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia a výzvy. Špeciálny stavebný úrad doručoval upovedomenie a výzvu účastníkom stavebného konania obdobným spôsobom, ako doručoval napadnuté stavebné povolenie, t.j. verejnou vyhláškou. Doručenie písomnosti verejnou vyhláškou špeciálny stavebný úrad vykonal jej vyvesením na úradnej tabuli špeciálneho stavebného úradu, t.j. na úradnej tabuli vo vestibule Magistrátu mesta Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice a na webovom sídle mesta Košice www.kosice.sk, v čase od 21.03.2024 do 04.04.2024. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia. Lehota na vyjadrenie k obsahu odvolania účastníkom stavebného konania uplynula dňa 15.04.2024. Špeciálny stavebný úrad zverejnil písomnosť – upovedomenie a výzvu aj iným spôsobom v mieste obvyklým, t.j. na úradnej tabuli mestskej

časti Košice – Sídliisko Ťahanovce v čase od 21.03.2024 do 04.04.2024, toto zverejnenie však malo len informatívny charakter.

Dňa 16.04.2024 bolo špeciálnemu stavebnému úradu do elektronickej schránky doručené podanie advokátskej kancelárie NIŽNÍK & PARTNERS, so sídlom Žižkova 4E, 040 01 Košice, IČO: 47244488 s označením „Vyjadrenie stavebníka k odvolaniu spoločnosti LABAŠ s.r.o.“.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k nasledovným skutkovým zisteniam a právnym záverom, pričom vychádzal z nasledovnej právnej úpravy.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom 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,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa ustanovenia § 69 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní; tieto rozhodnutia týkajúce sa jednoduchých a drobných stavieb sa oznámia aj orgánom štátnej správy, ktoré si vyhradili posúdenie dokumentácie.

Podľa ustanovenia § 69 ods. 2 stavebného zákona ak sa stavebné povolenie oznamuje verejnou vyhláškou, vyvesí sa na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu

úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. 1 a 2 správneho poriadku, odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Proces vydávania rozhodnutí podľa ustanovení správneho poriadku sa riadi zásadami správneho konania a ustanoveniami správneho poriadku. Správny orgán je povinný sa pred vydaním rozhodnutia dôsledne zaoberať vecou, uviesť v odôvodnení rozhodnutia, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutí, čo predpokladá, že tieto podklady má k dispozícii, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolací orgán k jednotlivým námietkam odvolateľa uvádza nasledovné:

1) Zjavné zneužitie práva, obchádzanie zákona, hrubé porušovanie stavebného zákona.

1.1) Špeciálny stavebný úrad opomenul v konaní všetkých vlastníkov pozemkov riadne zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností, nekonal s nimi ako s účastníkmi konania. Špeciálny stavebný úrad svojím rozhodnutím obmedzuje vlastnícke práva k pozemku KN-C parc. č. 4021/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce, KN-C parc. č. 3545/1, katastrálne územie Brody, t.j. obmedzuje práva neexistujúcich vlastníkov a vlastnícke práva k pozemkom mesta Košice, pričom na vlastnícke práva riadne zapísaných vlastníkov v registri „E“ katastra nehnuteľností nebral pri rozhodovaní ohľad. Takýmto konaním porušil zásadu materiálnej rovnosti účastníkov konania.

Odvolací orgán k tomuto dôvodu odvolania uvádza, že odvolateľ je podielovým spoluvlastníkom pozemkov KN-E parc. č. 2-10101/1, 2-10105, 2-10103/1, v katastrálnom území Nové Ľahanovce. Predmetom žiadosti stavebníka o stavebné povolenie, je v prípade stavebného objektu SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, stavebná úprava existujúcej obslužnej ulice Pri hati. Stavebná úprava ulice Pri hati sa má vykonať v existujúcom koridore uvedenej cesty. To znamená, že stavebnými úpravami na existujúcej ceste Pri hati nedochádza k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby, ktoré by si vyžadovalo záber ďalších pozemkov mimo existujúci koridor cesty a tým pádom nie je dôvodné vyžadovať od stavebníka aj majetkoprávne vysporiadanie vzťahov stavebníka k takýmto pozemkom. Taktiež nedochádza k zmene výškového ohraničenia stavby. Stavebník požiadal o stavebné povolenie na stavebné úpravy existujúcej cesty Pri hati, pričom bol povinný so žiadosťou o stavebné povolenie preukázať vlastnícke právo k stavbe cesty Pri hati, resp. preukázať nájomný vzťah k tejto ceste v súlade s § 58 ods. 3 stavebného zákona, podľa ktorého ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.

Podľa § 139b ods. 5 stavebného zákona: Zmeny dokončených stavieb sú

- a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,
- b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,
- c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Stavebník v stavebnom konaní preukázal, že má k obslužnej ceste Pri hati spoluvlastnícky podiel, a to v podiele 28751/57502 z celku, na základe kúpnej zmluvy uzavretej s jej vlastníkom – MMBC KsÍ s.r.o., so sídlom Štefánikova 26, 041 01 Košice, IČO: 47 355 760, zo dňa 22.06.2022.

Odvolateľ nie je vlastníkom stavby cesty Pri hati, patrí mu však postavenie účastníka stavebného konania podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, ako podielového spoluvlastníka pozemkov KN-E parc. č. 2-10101/1, 2-10105, 2-10103/1, v katastrálnom území Nové Ľahanovce, ktoré predstavujú časť pozemku KN-C parc. č. 4021/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce, na ktorom sa nachádza inžinierska stavba cesty Pri hati. Špeciálny stavebný úrad má za to, že v stavebnom konaní neopomenul žiadneho účastníka stavebného konania, o čom svedčí:

- oznámenie o začatí stavebného konania č. MK/A/2023/20404-20 zo dňa 28.11.2023, v ktorom špeciálny stavebný úrad označil predmet žiadosti o stavebné povolenie, rozsah, miesto aj účel stavby podľa žiadosti stavebníka, ktoré po obsahovej stránke súhlasia s právoplatným územným rozhodnutím o povolení umiestnenia stavby č. MK/A/2021/07094-13/I/BUN zo dňa 21.04.2022 (právoplatné dňa 03.06.2022) (ďalej len „územné rozhodnutie“),

- a ďalšie následné písomnosti vrátane stavebného povolenia, ktoré účastníkom stavebného konania oznamoval ich dorúčením formou verejnej vyhlášky.

Špeciálny stavebný úrad v stavebnom konaní zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky tak, ako mu to ukladá § 62 ods. 3 stavebného zákona, pričom nezistil, že by uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí. Rovnako nie sú navrhovanou stavebnou úpravou cesty Pri hati dotknuté práva odvolateľa, keďže sa do jeho práv spoluvlastníka pozemkov KN-E parc. č. 2-10101/1, 2-10105, 2-10103/1, v katastrálnom území Nové Ľahanovce nezasahujú.

1.2) Vzhľadom k tomu, že prístup a prístup k stavebným pozemkom je cez množstvo parciel v registri „E“ katastra nehnuteľností, špeciálny stavebný úrad si „ul'ahčil prácu“ ak nerozhodol o pozemkoch zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností, nevykonával žiadne právne posúdenie vecí, nezaoberal sa a ignoroval vlastnícke práva vlastníkov pozemkov zapísaných v registri „E“ katastra nehnuteľností. V súvislosti s navrhovanou stavbou špeciálny stavebný úrad požadoval od stavebníka preukázanie jeho majetkovoprávných vzťahov len k pozemkom, ktorých vlastníkom je mesto Košice a práva stavebníka k ostatným pozemkom v registri „E“ katastra nehnuteľností nepovažoval za potrebné preukazovať, čím konanie špeciálneho stavebného úradu nesie prvky svojvôle a arbitrárnosti. K vážnemu porušovaniu vlastníckych práv vlastníkov pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností došlo už vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby, kedy stavebný úrad opomenul akokoľvek skúmať tieto vlastnícke práva. Na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby špeciálny stavebný úrad v konaní pokračuje a verifikuje protizákonné konanie o umiestnení stavby, ktoré stavebnému konaniu predchádzalo.

Odvolací orgán uvádza, že dopravný prístup k stavebným pozemkom stavby zadefinovalo mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, ako všeobecný stavebný úrad I. stupňa v územnom rozhodnutí v podmienke č. 7, ktorý označilo ako existujúci z miestnych ciest z ulíc Hlinkova a Pri hati na pozemkoch KN-C parc. č. 4021/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce a KN-C parc. č. 3545/1, katastrálne územie Brody. Všeobecný stavebný úrad v zmysle § 39a ods. 2 písm. b) stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby určil požiadavky na napojenie stavby na pozemné komunikácie v podmienke územného rozhodnutia č. 14, do ktorého zapracoval požiadavky stanoviska mesta Košice, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku dopravy a pozemných komunikácií č. MK/A/2021/18566 zo dňa 24.08.2021. Špeciálny stavebný úrad v stavebnom konaní v súlade s § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona preskúmal, či dokumentácia spĺňa podmienky územného rozhodnutia a či spĺňa požiadavky verejných záujmov na úseku dopravy a pozemných komunikácií, pričom vychádzajúc zo záväzných stanovísk príslušných dotknutých orgánov štátnej správy nezistil žiadny rozpor s verejnými záujmami.

Špeciálny stavebný úrad postupujúc v stavebnom konaní podľa stavebného zákona, povolil stavbu a stavebnú úpravu existujúcej obslužnej cesty Pri hati na základe záväzného stanoviska podľa § 140b stavebného zákona - súhlas č. MK/A/2023/18005-02/I/BUN zo dňa 10.07.2023, vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overil dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí.

Ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby (§ 58 ods. 3 stavebného zákona). V danom prípade ide o stavebnú úpravu na stavbe existujúcej obslužnej cesty Pri hati, ktorú bude uskutočňovať stavebník, ktorý je súčasne jej spoluvlastníkom. Mimo stavebných úprav na stavbe obslužnej cesty Pri hati, t.j. pri stavebnom objekte SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy, špeciálny stavebný úrad postupoval v súlade s ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona a § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky a preskúmal, či stavebník dostatočne preukázal vlastnícke právo k stavebnému pozemku podľa jeho určenia v územnom rozhodnutí, resp. či preukázal iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje na stavebnom pozemku zriadiť požadovanú stavbu. Všetky tieto podmienky stavebník v stavebnom konaní preukázal. Nie je preto správne tvrdenie odvolateľa, že citujem: „V súvislosti s navrhovanou stavbou špeciálny stavebný úrad požadoval od stavebníka preukázanie jeho majetkovoprávných vzťahov len k pozemkom, ktorých vlastníkom je mesto Košice a práva stavebníka k ostatným pozemkom v registri „E“ katastra nehnuteľností nepovažoval za potrebné preukazovať.“ Špeciálny stavebný úrad pri skúmaní majetkovoprávných vzťahov stavebníka k stavebnému pozemku postupoval striktné podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a vyhlášky.

K názoru odvolateľa v súvislosti s územným rozhodnutím a jeho zákonnosti odvolací orgán uvádza, že pri územnom rozhodnutí platí prezumpcia správnosti verejnej listiny, to znamená územné rozhodnutie je právoplatné a vykonateľné.

2) Nezákonný a nesprávny spôsob vydania rozhodnutia.

2.1) Z hľadiska v stavebnom povolení povolených stavebných úprav na ulici Pri hati odvolateľ uvádza, že sa špeciálny stavebný úrad nevysporiadal s podstatnou skutočnosťou, v akej forme má byť uskutočnená zmena stavby, či je vôbec zachované vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby; nie je mu zrejmé, na základe akých konkrétnych skutočností špeciálny stavebný úrad zistil, že nedochádza k podstatnej zmene stavby a že stavba ostáva v koridore existujúcej pozemnej komunikácie. Odvolateľ uviedol svoj názor, že ide o kompletne novovybudovanie prístupovej cesty k areálu obchodného centra a to na dotknutých pozemkoch registra „E“ katastra nehnuteľností.

Odvolací orgán uvádza, že špeciálny stavebný úrad pri posudzovaní žiadosti o stavebné povolenie skúmal projektovú dokumentáciu stavby vypracovanú oprávnenou osobou – Ing. Pavlom Titlom, autorizovaným stavebným inžinierom pre inžinierske stavby, ev. č. 1736*A*2-1, t.j. jej grafickú a textovú časť, v ktorej sú uvedené údaje, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie. Projektant, ako oprávnená osoba v súlade s § 46 ods. 1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie potrebnej na vydanie stavebného povolenia a je povinný pri vypracovaní projektu stavby chrániť verejné záujmy. Projektovú dokumentáciu okrem špeciálneho stavebného úradu posúdili v rámci stavebného konania aj dotknuté orgány, z ktorých žiaden nespochybnil, že predmetom projektovej dokumentácie sú stavebné úpravy na obslužnej ceste Pri hati, alebo by tvrdil, že ide o kompletne novovybudovanie prístupovej cesty k areálu obchodného centra na pozemkoch v registri „E“ katastra nehnuteľností. V neposlednom rade projektovú dokumentáciu posúdil všeobecný stavebný úrad, ktorý overil dodržanie podmienok v územnom rozhodnutí a vydal súhlas č. MK/A/2023/18005-02/1/BUN zo dňa 10.07.2023, z obsahu ktorého vyplýva, že predložené riešenie stavebných objektov nepresahuje rámec územného rozhodnutia a preto v zmysle § 120 ods. 2 stavebného zákona s vydaním stavebného povolenia na stavebné objekty SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, v členení na podobjektov SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, SO 08.3 Úpravy na Hlinkovej ulici, cesta II/547 a SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie súhlasí. Bez uvedeného záväzného stanoviska všeobecného stavebného úradu nemôže špeciálny stavebný úrad stavbu, resp. jej zmenu povoliť.

2.2) Odvolateľ v odvolaní ďalej uvádza, že stavebník je v zmysle § 18 ods. 13 cestného zákona povinný majetkovoprávne usporiadať pozemky pod stavbami SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati. Odvolateľ sa v odvolaní vyslovil, že stavebník v priebehu stavebného konania vysporiadal len pozemky vo vlastníctve mesta Košice a ostatné pozemky vo vlastníctve aj odvolateľa zostali nevysporiadané a stavebník teda nemá právny vzťah k pozemkom, na ktorých bude prebíchať zmena stavby.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“): Tento zákon upravuje výstavbu, užívanie a ochranu pozemných komunikácií, práva a povinnosti vlastníkov a správcov pozemných komunikácií a ich užívateľov, ako aj pôsobnosť orgánov štátnej správy (§ 3) a orgánov štátneho odborného dozoru (§ 3c) vo veciach pozemných komunikácií.

Odvolací orgán k tomuto bodu odvolania uvádza, že ustanovenie § 18 cestného zákona je v cestnom zákone uvedené v diely č. 2 Stavba diaľnic, ciest a miestnych ciest a ich styk s okolím a pojednáva o tzv. styku s inými komunikáciami, vedeniami každého druhu, vodami, vodohospodárskymi a inými dielami a s územím, v ktorom sa dobývajú nerasty. To znamená, že predmetné ustanovenie § 18 cestného zákona je regulatívom, ktorým sa riadia účastníci výstavby diaľnic, ciest a miestnych ciest pri ich styku s inými komunikáciami, vedeniami každého druhu, vodami, vodohospodárskymi a inými dielami a s územím, v ktorom sa dobývajú nerasty.

Konkrétne podľa ust. § 18 ods. 13 cestného zákona: Pri výstavbe pozemnej komunikácie alebo pri jej zmene je investor stavby povinný vybudovať na vlastné náklady pre vlastníka alebo prevádzkovateľa vedenia, vlastníka alebo správcu pozemnej komunikácie alebo iného diela len vyvolané úpravy priamo dotknutého úseku vedenia, pozemnej komunikácie alebo iného diela, a to na úrovni technického riešenia v čase, keď bola úprava vyvolaná. Investor stavby je zároveň povinný na vlastné náklady majetkovoprávne usporiadať pozemky dotknuté vyvolanými úpravami, ktoré sú priamo dotknuté výstavbou pozemnej komunikácie alebo jej zmenou v prospech vlastníka alebo prevádzkovateľa vedenia, vlastníka alebo správcu pozemnej komunikácie alebo iného diela na základe kúpnej zmluvy, zmluvy

o zriadení vecného bremena alebo iného právneho úkonu, ktorého predmetom je prevod alebo úprava užívania dotknutých pozemkov; vlastník alebo prevádzkovateľ vedenia, vlastník alebo správca pozemnej komunikácie alebo iného diela je povinný bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia prevziať upravený úsek vedenia, pozemnej komunikácie alebo iné dielo vrátane pozemku, okrem prípadu uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena, nájomnej zmluvy alebo inej zmluvy, na základe ktorej sa vlastnícke právo v prospech vlastníka alebo prevádzkovateľa vedenia, vlastníka alebo správcu pozemnej komunikácie alebo iného diela neprevádza. Ostatné úpravy, ktorými sa zvýši výkonnosť alebo zmodernizuje vedenie alebo pozemná komunikácia, je investor stavby oprávnený vykonať len na základe predchádzajúcej písomnej dohody investora stavby s vlastníkom alebo prevádzkovateľom vedenia alebo s vlastníkom alebo správcou pozemnej komunikácie vždy na náklady vlastníka alebo prevádzkovateľa tohto vedenia alebo vlastníka alebo správcu tejto pozemnej komunikácie.

Z uvedeného vyplýva, že k majetkoprávnemu usporiadaniu pozemkov zo strany investora stavby dochádza za zákonom predpísaných okolností, t.j. ak samotná výstavba pozemnej komunikácie, alebo jej zmena, v dôsledku styku s vedeniami každého druhu, s pozemnými komunikáciami a inými dielami vyvolá potrebu úprav týchto vedení, pozemných komunikácií, resp. iných diel. V takomto prípade sa majetkoprávne usporiadanie pozemkov, na ktorých sa realizujú vyvolané úpravy vedení, pozemných komunikácií a iných diel, uskutočňuje v prospech vlastníka alebo prevádzkovateľa konkrétneho upravovaného vedenia, vlastníka alebo správcu upravovanej pozemnej komunikácie, prípadne iného diela.

Podľa Technickej správy projektovej dokumentácie stavebného objektu SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, sa v procese výstavby vytýčia podzemné inžinierske siete, ktoré sa pre zabezpečenie ich ochrany štandardne uložia do chráničiek. Projektová dokumentácia v rámci tohto stavebného objektu neuvažuje s úpravami vedení (napr. ich prekládkou), rovnako predmetom žiadosti o stavebné povolenie nie je povolená stavebnou úpravou obslužnej ulice Pri hati vyvolaná úprava iných pozemných komunikácií, alebo iných diel. Odvolateľ nie je vlastníkom vedení, ktoré sa v dotknutom území nachádzajú, čo vyplýva zo stanovísk vlastníkov, resp. správcov inžinierskych sietí. Rovnako odvolateľ nie je vlastníkom pozemných komunikácií v stavbe dotknutom území a špeciálny stavebný úrad nemá vedomosť o tom, že by bol vlastníkom, alebo správcou iných diel v území dotknutom stavbou. Špeciálny stavebný úrad preto považuje tvrdenie odvolateľa o tom, že stavebník je povinný v zmysle § 18 ods. 13 cestného zákona majetkovoprávne usporiadať pozemky pod stavbami SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati, za nesprávne.

2.3) Odvolateľ v odvolaní cituje „technickú správu“, z obsahu ktorej vyplýva návrh zriadenia troch nových autobusových zastávok, kompletne novej svetelnej križovatky, nových chodníkov pre peších, nových cyklochodníkov, prechodov pre peších a cyklistov na pozemku KN-C parc. č. 4021/1, katastrálne územie Nové Ľahanovce. Stavebník podľa jeho názoru nedisponuje vlastníckym právom ku pozemku, na ktorom sa má stavba realizovať.

Odvolací orgán na margo bodu 2.3) uvádza, že odvolateľ cituje „technickú správu“, ktorá po obsahovej stránke nie je totožná s projektovou dokumentáciou predloženou špeciálnemu stavebnému úradu so žiadosťou o stavebné povolenie pre stavebné objekty SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati a SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy. Špeciálny stavebný úrad v stavebnom konaní týkajúci sa stavebných objektov SO 08 a SO 09 nerozhodoval o povolení troch nových autobusových zastávok, novej svetelnej križovatky a nových cyklochodníkov. V rámci SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati špeciálny stavebný úrad v stavebnom povolení povolil chodník, ktorý sa plynule pripája na existujúci pravostranný chodník pri autobusovej zastávke na Hlinkovej ulici (t.j. južne od areálu budúceho obchodného centra), s prechodom pre peších cez ulicu Pri hati. Chodník potom plynule prechádza už do areálu budúceho obchodného centra, v ktorom sú riešené už vnútroareálové komunikácie. V súvislosti s uvedeným novým chodníkom je potrebné zdôrazniť, že stavebník disponuje iným právom podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona ku všetkým pozemkom pod navrhovaným chodníkom.

3) Rozhodnutie zaväzuje neznámych vlastníkov pozemkov v registri „C“ katastra nehnuteľností a zasahuje nezákonným spôsobom do vlastníckych práv vlastníkov riadne zapísaných na parcelách v registri „E“ katastra nehnuteľností.

Odvolací orgán uvádza, že špeciálny stavebný úrad vydaným stavebným povolením vyhovel žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia, nakoľko sa jedná o návrhové konanie. Vlastníci pozemkov ktorí sú katastrom

nehnutelností v registri „C“ evidovaných na príslušných založených listoch vlastníctva, si v stavebnom konaní neuplatnili námietky a súčasne nevyužili možnosť odvolať sa proti vydanému rozhodnutiu špeciálneho stavebného úradu – stavebnému povoleniu. Odvolací orgán má za to, že rozhodnutie – stavebné povolenie nezasahuje do vlastníckych práv vlastníkov riadne zapísaných na parcelách v registri „E“ katastra nehnuteľností, resp. akýkoľvek zásah do týchto práv je ošetrovaným spôsobom, ktorý je v súlade so stavebným zákonom, jeho vykonávacími predpismi a osobitnými predpismi.

Na základe uvedeného odvolací orgán konštatuje, že prvostupňový správny orgán postupoval v konaní, vedúcim k vydaniu napadnutého rozhodnutia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, rozhodol na základe jasných a jednoznačných kompletných podkladov, vydal ho orgán na to príslušný, rozhodnutie vychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci a obsahuje predpísané náležitosti.

Na základe takto rozvedeného skutkového a právneho stavu v odvolacom konaní bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku, proti tomuto rozhodnutiu sa nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 správneho poriadku. Bude vyvesené v obci (Mesto Košice, MČ Košice-Džungľa, MČ-sídlisko Ťahanovce) na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým a bude vyvesené na úradnej tabuli Okresného úradu Košice, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií Komenského 52, Košice a zverejnené na webovom sídle úradu, odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti, kde je prístupné k nahliadnutiu verejnosti.

Vyvesiť vyhlášku

Vyvesené dňa: 23. 05. 2024 Zvesené dňa: 10. 06. 2024

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie alebo zvesenie vyhlášky OU-KE-OCDPK-2024/029155-002.

Doklad o vyvesení a zvesení žiadame predložiť na orgán štátnej správy.

Ing. Diana Hüblerová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10113

Doručuje sa

PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
ENTO, spol. s r. o. Košice, Jesenského 6, 040 01 Košice, Slovenská republika
PT INŽINIERING, s.r.o., Trieda KVP 3111/1C, 040 23 Košice, Slovenská republika
Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava-Petržalka, Slovenská republika