

MESTO MICHALOVCE

Stavebný úrad

Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

Číslo: V-2024/62149-Ka
Vybavuje: Ing.Kaňuchová Silvia
Tel.: 056/6864173
E-mail: silvia.kanuchova@msumi.sk

V Michalovciach 18.10.2024

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Michalovce, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 19.7.2024 podal

**PK Development s.r.o., Brezová 22, 071 01 Michalovce zastúpení spoločnosťou
JEGON s.r.o., Š. Kukuru 12, 071 01 Michalovce**

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

**Rezidencia Central Park
Michalovce, Jilemnického**

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. **4645/86**, v katastrálnom území **Michalovce**, prípojky na verejné rozvodné siete budú vedené po pozemkoch registra „C“ **4645/1** a register "E" parc. č. **9467** v katastrálnom území **Michalovce**

Popis stavby:

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Spevnené plochy a terénne úpravy
- SO 03 Príprava územia
- SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 05 Prípojka plynovodu
- SO 06 NN prípojka
- SO 07 Prípojka vodovodu
- SO 08 Požiarna nádrž
- PS 01 Fotovoltika

Pre umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku register "C" parc. č. 4645/86, v katastrálnom území Michalovce, prípojky na verejné rozvodné siete budú vedené po pozemkoch registra „C“ 4645/1 a register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce, ako je zakreslené na priloženom situačnom výkrese v mierke katastrálnej mapy 1:2000 a na doplňujúcom výkrese v mierke 1:500, kde je označené polohové a výškové umiestnenie všetkých navrhovaných stavieb.

2. Pre uskutočnenie umiestňovanej stavby sa ako stavebný pozemok vymedzuje časť pozemku:

SO 01 Bytový dom

- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 4645/1, k. ú. Michalovce vo vzdialenosti minimálne 1,841 m (zo strany od ambulancie prak. lekára). V časti, kde bytový dom susedí so stavbou na pozemku parc, C-KN č. 4645/29, k. ú. Michalovce je navrhovaná nízka okrasná zeleň na terase – výška od zeme bude 1,5 m v zmysle koordinačnej situácie, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia
- Bytový dom bude umiestnený na spoločnej hranici s parc. C-KN č. 4645/1, k. ú. Michalovce (od bytového domu na pozemku parc.č.4645/16 k.ú. Michalovce
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 4645/1, k. ú. Michalovce vo vzdialenosti minimálne 1,872 m. (od radových garáží)
- Bytový bude umiestnený od prednej hranice parc. C-KN č. 4645/86, k. ú. Michalovce vo vzdialenosti minimálne 2,343 m (od.Ul. Jilemnického)

Max výška stavby bytového domu od bodu $\pm 0,000$ bude 23,500m

Zastavaná plocha stavby bytového domu bude 438,8 m²

Obostavaný priestor bytového domu bude 8253,8 m³

Zelené plochy pri bytovom dome budú 171,15 m² (30,03 % z celkovej výmery)

Celkový počet navrhovaných parkovacích miest – 22 stojísk

3. Stavba bytového domu bude mať sedem nadzemných podlaží a 1 polozapustené podlažie. 1.PP a 1.NP bude slúžiť na parkovanie, na 2.NP – 7.NP sú navrhované byty – 16 b.j. (10 dvojizbových, 5 trojizbových a 1 trojizbová bytová jednotka, ktorá tvorí ustúpené podlažie.)
4. Napojenie stavby na el. energiu – z pilierovej prípojky skrine č.R0364-000213 vo vlastníctve VSD umiestnenej na bytovom dome na pozemku parc.č.4645/1 k.ú. Michalovce.
5. Napojenie stavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu bude navrhovanou vodovodnou a splaškovou kanalizačnou prípojkou, ktoré sú vybudované na Ul. Jilemnického.
6. Dažďové voda zo strechy objektu budú odvedené vonkajšími zvodmi na okolitý terén.
7. Stavba bude napojená na miestnu komunikáciu novonavrhovaným vjazdom.
8. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie navrhovanej stavby bude vypracovaný oprávnenou osobou v zmysle stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok.
9. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie predmetnej stavby budú navrhnuté technické opatrenia na zamedzenie prenikania radónu z podlažia do jej vnútorného prostredia.
10. Projektové riešenie navrhovanej stavby bude spĺňať požiadavky ustanovené vyhláškou 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.
11. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby (elektroinštalácia, plynoinštalácia, vodoinštalácia, kanalizácia) a taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby a projektové energetické hodnotenie stavby.
12. Pri spracovaní projektovej dokumentácie pre vyšší stupeň dodržať podmienky v stanoviskách, vyjadreniach a rozhodnutiach, ktoré oznámili:
 - Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2024/60470-Be zo dňa 31.05.2024
 - Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Michalovciach pod č. ORHZ-MI1-2024/00739-02 zo dňa 18.10.2024
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020211-2 zo dňa 27.12.2023
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020248-002 zo dňa 21.12.2023

- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020293-002 zo dňa 21.12.2023
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020247-002 zo dňa 20.12.2023
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/016141-002 zo dňa 26.9.2023
 - VVS, a.s. závod Michalovce pod č. 166955/2023/O zo dňa 29.12.2023
 - Krajský pamiatkový úrad Košice pod č.Z-PUSR-027760/2024/PS,SB zo dňa 17.4.2024
 - Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach pod č. RÚVZMI/OHŽPaZ/310/367/2024 zo dňa 15.01.2024
 - SPP Distribúcia, a.s. pod č. TD/KS/0029/2024/Lo zo dňa 03.04.2024
 - VSD, a.s. pod č. 1236/2024 zo dňa 24.1.2024
 - Orange Slovensko, a.s. pod č. KE-095/2024 zo dňa 16.1.2024
 - Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612333610 zo dňa 19.12.2023
 - UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. pod č. 428/2024 zo dňa 15.12.2023
 - Mesto Michalovce pod č. V,ŽPaMR – 60277/2024-Fe zo dňa 15.4.2024
 - Mesto Michalovce pod č.5174/2024 zo dňa 31.01.2024
13. Stavebný úrad môže stavebníkovi uložiť v prípade dôležitého verejného záujmu ďalšie povinnosti, ktoré nie sú obsiahnuté v tomto rozhodnutí

V lehote stanovenej stavebným úradom v oznámení o začatí územného konania dňa 16.09.2024 vznesla účastníčka konania PharmDr.Lucia Benediková prostredníctvom právneho zástupcu JUDr. Lukáša Holodňaka námietky k návrhu na vydanie územného rozhodnutia a taktiež na miestnom šetrení bola dohodnutá lehota na opätovné vyjadrenie 7 dní odo dňa miestneho šetrenia, tá bola listom zo dňa 25.9. 2024 predĺžená. V predĺženej lehote dňa 30.9.2024 bolo stavebnému úradu predložené vyjadrenie PharmDr.Lucie Benedikovej prostredníctvom právneho zástupcu JUDr.Holodňaka Lukáša, v ktorom uvádza, že súhlasí so zmenenou dokumentáciou a voči zmenenej dokumentácii nemá žiadne námietky, na vznesených námietkách zo dňa 16.9.2024 netrvá a tieto námietky berie v celom rozsahu späť.

Pripomienkam dotknutých orgánov bolo vyhovené v podmienkach rozhodnutia

Odôvodnenie:

Dňa 19.7.2024 podal navrhovateľ návrh na územné rozhodnutie na umiestnenie horeuvedenej stavby.

Stavebný úrad oznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. K prerokovaniu návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 18.9.2024, o výsledku ktorého bol spísaný záznam.

Stanoviská oznámili:

- Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2024/60470-Be zo dňa 31.05.2024
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchranného zboru v Michalovciach pod č. ORHZ-MI1-2024/00739-02 zo dňa 18.10.2024
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020211-2 zo dňa 27.12.2023
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020248-002 zo dňa 21.12.2023

- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020293-002 zo dňa 21.12.2023
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/020247-002 zo dňa 20.12.2023
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2023/016141-002 zo dňa 26.9.2023
- VVS, a.s. závod Michalovce pod č. 166955/2023/O zo dňa 29.12.2023
- Krajský pamiatkový úrad Košice pod č.Z-PUSR-027760/2024/PS,SB zo dňa 17.4.2024
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach pod č. RÚVZMI/OHŽPaZ/310/367/2024 zo dňa 15.01.2024
- SPP Distribúcia, a.s. pod č. TD/KS/0029/2024/Lo zo dňa 03.04.2024
- VSD, a.s. pod č. 1236/2024 zo dňa 24.1.2024
- Orange Slovensko, a.s. pod č. KE-095/2024 zo dňa 16.1.2024
- Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612333610 zo dňa 19.12.2023
- UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. pod č. 428/2024 zo dňa 15.12.2023
- Mesto Michalovce pod č. V,ŽPaMR – 60277/2024-Fe zo dňa 15.4.2024
- Mesto Michalovce pod č.5174/2024 zo dňa 31.01.2024

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Skonštatovalo sa, že umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky 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. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

PK Development s.r.o., JEGON s.r.o., Ing. Peter Koterec, Pharm.Dr. Lucia Benediková, Ostatní účastníci oboznámení verejnou vyhláškou - vlastníci stavieb na pozemku registra „C“ parc.č.4645/85, 4645/84, 4645/83, 4645/82, 4645/81, 4645/80, 4645/79 k.ú. Michalovce

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Upozornenie:

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods.1 stavebného zákona platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestradí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

Poučenie o odvolaní:

Podľa § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie, v lehote 15 dní odo dňa doručenia. Odvolanie sa podáva na mesto Michalovce-Mestský úrad v Michalovciach, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce. Rozhodnutie je po vyčerpaní

riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správny súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zak. č. 162/2015 Z.z).

Mgr. Miroslav DUFINEC
primátor mesta

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 59 písm. a ods. 2 vo výške 100.00 € bol zaplatený dňa 19.7.2024.

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou jeho vyvesením na úradnej tabuli Mesta Michalovce po dobu 15 dní. Zároveň bude zverejnené na webovom sídle Mesta Michalovce www.michalovce.sk

Vyvesené dňa..... Zvesené dňa.....

Pečiatka, podpis

Príloha pre navrhovateľa:

- overená projektová dokumentácia pre územné konanie

Doručí sa:

účastníci (doručenky)

1. PK Development s.r.o., Brezová 22, 071 01 Michalovce
2. JEGON s.r.o., Š. Kukuru 12, 071 01 Michalovce
3. Ing. Peter Koterec, Brezova 22, 071 01 Michalovce
4. Pharm.Dr. Lucia Benediková, 072 36 Kaluža 864
5. Ostatní účastníci oboznámení verejnou vyhláškou - vlastníci stavieb na pozemku registra „C“ parc.č.4645/85, 4645/84, 4645/83, 4645/82, 4645/81, 4645/80, 4645/79 k.ú. Michalovce

dotknuté orgány

6. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Hviezdoslavova 50, 071 01 Michalovce
7. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
8. UPC BROADBAND SLOVAKIA s. r. o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice

9. Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, Partizánska 55, 071 01 Michalovce
10. SPP - distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava
11. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
12. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Sama Chalúпку 5, 071 01 Michalovce
13. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
14. Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, Nám. slobody 1, 071 01 Michalovce
15. Okresný úrad Michalovce, odbor krízového riadenia, Nám. Slobody 1, 071 01 Michalovce
16. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Fraňa Kráľa 21, 071 01 Michalovce
17. Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
18. Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
19. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 040 01 Košice

ostatní

20. Ing. Jozef Gonos, Slovenská 6C, 071 01 Michalovce