

MESTO MICHALOVCE

Stavebný úrad

Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

Číslo: V-2025/62343/1605

V Michalovciach 28.08.2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

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 stavebnom konaní preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú dňa 31.3.2025 podal

PK Development s.r.o., Brezová 22, 071 01 Michalovce
ktorého zastupuje JEGON s.r.o., Slovenská 7032/6A, 071 01 Michalovce

(ďalej len "stavbník"), a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

s t a v e b n é p o v o l e n i e

na stavbu

Rezidencia Central Park
Michalovce, Jilemnického

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 4645/1, 4645/86, register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce.

Stavba obsahuje:

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

Objekt SO 01 Bytový dom

Technické údaje stavby:

Typ stavebného povolenia	Nová budova
Poschodie	6 obytných poschodí, vstup do bytového domu z prízemia
Počet podlaží	8 (1PP, 7NP)
Zastavaná plocha	415,00 m ²
Úžitková plocha	1.PP: 322,98 m ² ; Prízemie: 288,40 m ² ; 1.NP: 88,64 m ² ; 2.NP: 88,03 m ² ; 3.NP: 88,03 m ² ; 4.NP: 88,03 m ² ; 5.NP: 88,03 m ² ; 6.NP: 53,46 m ²
Úžitková plocha budovy	1103,56 m ²
Obytná plocha	869,11 m ²
Byty	16 bytových jednotiek 10 bytov 2-izbových 6 bytov 3-izbových

Číslo bytu	Úžitková plocha	Obytná plocha	Počet obyt. miestností	Poschodie bytu
1	13,92	45,72	2	1
2	15,81	70,08	3	1
3	12,76	44,14	2	1
4	13,89	45,72	2	2
5	15,21	70,68	3	2
6	12,76	44,14	2	2
7	13,89	45,72	2	3
8	15,21	70,68	3	3
9	12,76	44,14	2	3
10	13,89	45,72	2	4
11	15,21	70,68	3	4
12	12,76	44,14	2	4
13	13,89	45,72	2	5
14	15,21	70,68	3	5
15	12,76	44,14	2	5
16	16,99	67,01	3	6
Dispozícia				
1.PP	rampa 1.PP, parkovisko 2x, komunikácia, výťah, technická miestnosť			
prízemie	rampa 1.NP, chodba, kobka 3x, výťah, chodba, parkovisko 1.NP			
1.NP	výťah, spoločný sklad, komunikácia, chodba Byt č. 1: vstup/šatník, WC, kúpeľňa, spálňa, obývačka s kuchyňou Byt č. 2: vstup/šatník, WC, kúpeľňa, obývačka s kuchyňou, spálňa 2x Byt č. 3: vstup/šatník, kúpeľňa, WC, spálňa, obývačka s kuchyňou			
2.NP – 5.NP	výťah, kobka 3x, komunikácia, chodba Byt č. 4,7,10,13: vstup/šatník, WC, kúpeľňa, spálňa, obývačka s kuchyňou Byt č. 5,8,11,14: vstup/šatník, kúpeľňa, WC, obývačka s kuchyňou, spálňa 2x Byt č. 6,9,12,15: vstup/šatník, WC, kúpeľňa, spálňa, obývačka s kuchyňou			
6.NP	výťah, sklad, komunikácia Byt č. 16: chodba, WC, kúpeľňa, spálňa, obývací izba s kuchyňou, izba			
Typ strechy	plochá			
Typ kúrenia	lokálne – elektrické			
Zdroj energie používaný na vykurovanie	monoblokové vonkajšie tepelné čerpadlo vzduch - voda			
Vodovod	prípojka na verejný vodovod			
Odkanalizovanie	prípojka na verejnú kanalizáciu			
Plynová prípojka	nie			
Materiál nosnej konštrukcie	pórobetonové tvárnice			
Energetický certifikát	A0			
Forma vlastníctva budovy	súkromné			

Objekt SO 02 Spevnené plochy a terénne úpravy

Navrhne sa napojenie pozemku parc. C-KN 4645/86, k. ú. Michalovce na miestnu komunikáciu, dvomi vjazdmi do bytového domu. Šírka každého vjazdu je 5,2 m. Bytový dom bude sprístupnený z hlavnej komunikácie chodníkom pre peších a dvoma rampami na otvorené parkovacie miesta, ktoré sú súčasťou obj. SO 01. Parkovacie miesta budú pozostávať zo samotných dvoch podlaží 1.PP a prízemí objektu SO 01.

V projekte je navrhnutých celkom 21 parkovacích miest.

Vjazd č. 1: Na 1.PP sa nachádza parkovisko pre rezidentov 11 parkovacích miest. Podlažie je polozapustené, úroveň podlahy je -1,6 m pod terénom. Prístupné je prostredníctvom rampy klesaním v dvoch spádoch 4,8 % spáde od cesty a pokračuje klesaním 14,3 % a 7,6 % spade na úroveň 1.PP.

Vjazd č. 2: Na prízemí sa nachádza parkovisko pre rezidentov 10 parkovacích miest. Podlažie je +1,5 m nad ±0,000. Prístupné je prostredníctvom rampy stúpaním v dvoch spádoch 4,8 % spáde od cesty a pokračuje stúpaním 14,3 % a 8,4 % spade na úroveň prízemlia.

Konštrukcia vjazdov:

Vodotesná doska z drátkobetónu, trieda betónu CB3 (XF4) s metličkovou úpravou	hr. 300 – 370 mm
Hydroizolácia	
Podkladný vyrovnávací betón	hr. 150 mm
Štrkové lôžko	hr. 350 mm

SO 03 Príprava územia

- Stiahnutie ornice v mieste staveniska.
- Výkop zemin pre stavebné objekty SO 01 a príjazdové rampy.
- Odstránenie trávnatého porastu.
- Odstránenie existujúcich betónových obrubníkov.
- Výrub stromov.

SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie bude uložená v zemi na pozemku register "C" parc. č. 4645/1, 4645/86, register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce.

SO 06 NN prípojka

Bytový dom bude napojený z pilierovej prípojky skrine č. R0364-000213 vo vlastníctve VSD umiestnenej na bytovom dome na parc. C-KN č. 4645/1, k. ú. Michalovce. Napojenie sa uskutoční káblom AYKY 3x95+70 mm² uloženým v zemi. NN prípojka pre objekt bude realizovaná z uvedenej SR v zemi po mestskom pozemku a ukončená bude v dvoch skupinových elektromerových rozvádzačoch (2x10 meraní) zasekaných vo fasáde objektu.

SO 07 Prípojka vodovodu bude uložená v zemi na pozemku register "C" parc. č. 4645/1, 4645/86, register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce.

SO 08 Požiarna nádrž

Pre potreby protipožiarnej bezpečnosti stavby ako zdroj vonkajšej vody bude slúžiť navrhovaná požiarna podzemná nádrž o akumuláčnom objeme 22 m³, uložená v zemi na pozemku register "C" parc. č. 4645/86 v katastrálnom území Michalovce.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku register "C" parc. č. 4645/1, 4645/86, register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese v mierke 1:250, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie.
2. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Ing. Jozef Gonos, JEGON s.r.o., Slovenská 7032/6A, 071 01 Michalovce a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie pre objekt SO 02 – Spevnené plochy a terénne úpravy, vypracovaná oprávnenou osobou Drahoslavou Dankaninovou, Petrovce nad Laborcom č. 84, 071 01, Michalovce. V zmysle projektovej dokumentácie dodržať projekt dopravného dočasného značenia a max. dĺžku vozidiel stavby 10,0 m podľa výkresov č. 04,05,06,07 a 08.
4. K umiestneniu dočasného dopravného značenia je potrebné požiadať príslušný Cestný správny orgán o určenie v zmysle stanoviska Cestného správneho orgánu pod č. C-2026/62519-Ro zo dňa 26.03.2026.

5. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy povoloovanej stavby oprávneným subjektom.
6. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, predovšetkým vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
7. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia 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, ktoré upravujú požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.
8. Stavba bude dokončená najneskôr do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
9. Výškové osadenie stavby sa prevedie tak, aby sa nezmenili spádové pomery pozemku, stavba sa odvodní smerom do pozemku, na ktorom sa bude realizovať tak, aby nedošlo ani pri výstavbe ani v budúcnosti ku škodám a obmedzeniam na susedných pozemkoch.
10. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia § 43d, stavebného zákona, upravujúce požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
11. Stavenisko musí spĺňať technické požiadavky v zmysle § 43i, ods. 3, stavebného zákona.
12. Stavebník bude stavbu uskutočňovať dodávateľsky; dodávateľ bude vybraný vo výberovom konaní. Stavebník je povinný v zmysle stavebného zákona oznámiť dodávateľa stavebných prác stavebnému úradu do 15 dní od ukončenia výberového konania.
13. Stavebník oznámi stavebnému úradu začatie stavby podľa § 66, ods. 2, písm. h, stavebného zákona.
14. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel v zmysle § 43, písm. f, stavebného zákona.
15. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu ukončenie stavby a požiadať stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia so schváleným projektom a príslušnými dokladmi.
16. Stavbu opatriť okapovými žľabmi zo strechy a dažďové vody zvieť vhodným spôsobom na vlastný pozemok tak, aby nedošlo k zatekaniu vlastnej stavby a susedných pozemkov.
17. Pred začatím výkopových prác vytýčiť verejné rozvodné siete a zabezpečiť ich ochranu.
18. Pri realizácii stavby je potrebné počínať si tak, aby nedošlo k poškodeniu susedných nehnuteľností a majetku. V prípade poškodenia tieto uviesť do pôvodného stavu.
19. Pred realizáciou prípojek na inžinierske siete, pri ktorých je potrebná podvrtávka alebo rozkopávka komunikácie je stavebník povinný požiadať správcu komunikácie o súhlas.
20. Povinnosť vlastníkov susedných nehnuteľností znášať vykonávanie niektorých prác z ich pozemkov alebo stavieb: neukladajú sa.
21. Stavebník je povinný dodržať podmienky v stanoviskách, vyjadreniach a rozhodnutiach, ktoré oznámili:
 - Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. dňa 17.07.2025 č. 92501/2025/O
 - Východoslovenská distribučná, a.s. dňa 16.06.2025 č. 15144/2025
 - SPP - distribúcia, a. s. dňa 23.06.2025 č. TD/PS/0184/2025/Lö
 - Slovak Telekom a.s. dňa 15.07.2025 č. 6612518845
 - UPC BROADBAND SLOVAKIA s. r. o. dňa 14.08.2025 č. 1492/2025
 - Orange Slovensko a.s. dňa 26.06.2025 č. 3730004908
 - Mesto Michalovce, MsÚ - odbor V, ŽP a MR, referát ŽP, dňa 25.02.2026 č. SP,ÚP, DaŽP-62366/2026-Fe
 - Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, dňa 26.03.2026 č. C-2026/62519-Ro
 - Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, dňa 27.03.2026 č. C-2026/62519-Ro-1
 - Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Michalovciach, dňa 17.03.2026 pod č. ORPZ-MI-ODI1-2026/001345-050

- Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 04.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/014051-002
 - Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 07.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/013491-002
 - Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 04.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/014053-002
 - Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 25.06.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/013486-002
 - Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Michalovciach, dňa 25.07.2025, č. ORHZ-MI1-2025/000712-005
 - Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, dňa 04.08.2025 č. 1274/2025
 - Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, dňa 03.02.2026 č. 0187/2026
 - DOMSPRÁV s. r. o. byty, teplo a iné služby, dňa 30.04.2024
 - CETIN Networks, s.r.o., dňa 28.07.2025
 - Mesto Michalovce, OHsM, dňa 27.10.2025 č. 076251/2025/65769
 - Krajský pamiatkový úrad Košice, dňa 25.03.2024 č. Z-PUSR-027760/2024/PS,SB
 - E.I.C. Engineering inspection company s.r.o., dňa 14.07.2025 č. S2025/02274/EIC IO/STA
22. Stavebník je povinný nakladať so všetkým druhmi odpadov, ktoré vzniknú počas realizácie stavby v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a to najmä v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
23. Stavebný úrad môže stavebníkovi uložiť v prípade dôležitého verejného záujmu ďalšie povinnosti, ktoré nie sú obsiahnuté v tomto rozhodnutí.

Námietky účastníkov konania.

Dňa 26.11.2025 účastníci konania Mgr. Etela Hrdinská, Jilemnického 30, 071 01 Michalovce a MUDr. Viera Nawka, Jilemnického 95, 071 01 Michalovce, písomne vzniesli tieto námietky:

1. Narušenie súkromia a pohody bývania

Rezidencia Central Park — 7-poschodový bytový dom — je navrhovaná v existujúcej zástavbe rodinných domov na ul. Jilemnického. Jej realizáciou v navrhovanej výške by došlo k výraznému zatieneniu nášho domu a pozemku zo slnečnej južnej strany, čo by spôsobilo zníženie presvetlenia obytných miestností, terasy a záhrady. To by negatívne ovplyvnilo kvalitu a pohodu nášho bývania.

Zároveň by došlo k narušeniu nášho súkromia v dôsledku výhľadov z okien a balkónov navrhovanej budovy. Nedodržaný je aj primeraný odstup stavby od objektu s umiestnenými zdravotníckymi zariadeniami. V konečnom dôsledku by výstavba výrazne znížila trhovú hodnotu nášho novo zrekonštruovaného rodinného domu.

V lokalite rodinných domov by mali byť povolené stavby len do výšky existujúcej zástavby. Bývame na tejto ulici viac ako 30 rokov a nie je nám známe, že by sa niekedy uvažovalo o výstavbe vysokého bytového domu. „Výšková nivelizácia budov“ má svoje opodstatnenie a mala by byť rešpektovaná aj v tomto prípade. Žiadame vypracovať svetelno-technickú štúdiu v súlade s platnými normami a hygienickými predpismi, zameranú na posúdenie zatienenia nášho domu navrhovanou stavbou.

2. Nedostatočná dopravná kapacita a zvýšené dopravné zaťaženie

Navrhovaná stavba výrazne zvýši počet vozidiel v lokalite. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je už dnes neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia. Žiadame predložiť dopravno-kapacitný posudok k zaťaženiu ulice Jilemnického dopravou.

3. Nedostatočné parkovacie kapacity

Na ul. Jilemnického je už v súčasnosti akútny nedostatok parkovacích miest. Výstavba 7podlažného bytového domu s 22 bytovými jednotkami spôsobí ďalšie preťaženie územia. Už dnes chýbajú parkovacie plochy:

- pre tri zdravotnícke ambulancie v bezprostrednom susedstve navrhovanej stavby,
- pre návštevníkov a zamestnancov existujúcich prevádzok na opačnej strane ulice,
- pre obyvateľov neďalekého bytového domu C7.

Autá často parkujú na oboch stranách ulice, čo sťažuje prejazd a predstavuje vážne riziko pre zásahy hasičov, polície a rýchlej zdravotnej služby.

4. Riziko preťaženia kanalizácie na ul. Jilemnického

Obyvatelia rodinných domov na ul. Jilemnického opakovane zažívajú problémy so splaškovou kanalizáciou vedenou na ČOV v Lastomíri. Pri prudkých dažďoch dochádza k zaplavovaniu pivníc a znížených podlaží. Výstavba ďalších 22 bytov situáciu ešte zhorší.

Ďalším problémom je zmenšenie už teraz nedostatočnej zelenej plochy na obyvateľa sídliska Východ.

Žiadame preto spracovať kapacitné posúdenie územia, vrátane výpočtu zelenej plochy na obyvateľa podľa platných noriem.

Na základe uvedeného žiadame stavebný úrad, aby zohľadnil tieto závažné pripomienky, ktoré bránia vydaniu stavebného povolenia, a aby stavebné povolenie pre stavbu Rezidencia Central Park, Jilemnického, Michalovce nevydal.

Stavebný úrad vyhovel námietke navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického. Stavebný úrad ostatným námietkam nevyhovel.

Dňa 27.11.2025 účastníci konania Mgr. Lukáš Mazúr, Jilemnického 13, 071 01 Michalovce a Mgr. Denisa Mazúr Vagaská PhD., Jilemnického 13, 071 01 Michalovce, písomne vzniesli tieto námietky:

Výstavbou tohto bytového domu by došlo k narušeniu nášho súkromia aj z dôvodu zvýšeného dopravného zaťaženia. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je aj teraz neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia.

Na tejto ulici je už teraz akútny nedostatok parkovacích miest, čo vedie k nebezpečeniu prejazdu ulicou. V blízkosti sa nachádza detské ihrisko a ďalšia výstavba by ho tienila a narušila bezpečnosť jeho okolia a zaberala by značnú časť zelenej plochy, ktorá je aj tak obmedzená.

Na základe týchto skutočností žiadame stavebný úrad, aby zohľadnil tieto pripomienky, ktoré bránia k vydaniu stavebného povolenia a z tohto dôvodu toto povolenie úrad nevydal.

Stavebný úrad vyhovel námietke navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického. Stavebný úrad ostatným námietkam nevyhovel.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 21, 071 01 Michalovce, vzniesol na miestnom šetrení tieto námietky:

Dole podpísaný Ing. Ľuboslav VASIL' týmto podávam námietku voči povoleniu a umiestneniu vyššie uvedenej stavby. Zároveň podávam sťažnosť, že v tak zásadných otázkach som nebol prizvaný ani ku konaniu územného plánu napriek tomu, že v husto zastavanej časti rodinných domov sa plánuje výstavba a moja nehnuteľnosť — parc č 4497/1 sa nachádza v bezprostrednej blízkosti.

Moje námietky v stavebnom konaní sú tieto:

1. Stavba 7 podlažného bytového domu umiestneného medzi rodinné a polyfunkčné domy je krajne nevhodná a absolútne nezapadá do urbanistického rázu obytnej štvrti.
2. Prevádzka bytového domu s minimálnymi plochami okolo spôsobí likvidáciu oddychovej zóny pre obyvateľov príľahlých domov a panelových domov.
3. Ulica Petra Jilemnického je už teraz dlhodobo preťažená pohybom a parkovaním motorových vozidiel spôsobenou už aj predchádzajúcou výstavbou bytových domov. Veľmi je obmedzovaný pohyb sanitných prípadne hasiacich vozidiel.
4. Výstavba bytového domu zapríčiní tienenie a hluk priamo zasahujúci k mojej nehnuteľnosti.

5. Realizácia stavby, dovoz materiálu, činnosť stavebných mechanizmov bude mať nepochybne mimoriadne nepriaznivý vplyv na okolie.

6. Dovolím si vysloviť názor, že zjavný komerčný zámer investora spôsobí zásadné zníženie kvality bývania a života súčasných obyvateľov v domovej štvrti, zníženie hodnoty nehnuteľnosti a spôsobí pokračovanie deformácie urbanistickej úrovne nášho mesta, ktoré zaznamenáva negatívny vývoj zvlášť po minulosti zrušenom Útvare hlavného architekta mesta Michalovce na škodu metropoly Zemplína a jej obyvateľov.

Priestorové limity pri realizácii a prevádzke stavby, deformáciu urbanistického riešenia, jej mimoriadne nepriaznivé dopady na okolie, nie je možné vyvrátiť odmietavými administratívnymi úkonmi.

Týmto žiadam Stavebný úrad v zmysle stavebného zákona a zvyklostí pri jeho uplatňovaní aby povolenie stavby nepovolil.

Stavebný úrad vyhovel námietke navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického. Stavebný úrad ostatným námietkam nevyhovel.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Ing. Ján Demčišák, Hollého 73, 071 01 Michalovce a Mgr. Katarína Borzová, Jilemnického 44, 071 01 Michalovce, vzniesli na miestnom šetrení tieto námietky:

1. Narušenie súkromia a pohody bývania

Rezidencia Central Park - navrhovaný 7 poschodový bytový dom, je navrhovaný v existujúcej zástavbe rodinných domov na ul. Jilemnického. Jeho realizáciou v navrhovanej výške by došlo k zatieneniu nášho domu a pozemku, narušeniu súkromia v dôsledku výhľadov z okien a balkónov navrhovanej stavby. Stavba by výrazne znížila trhovú hodnotu nášho pozemku.

2. Nedostatočná dopravná kapacita a zvýšené dopravné zaťaženie

Navrhovaná stavba výrazne zvýši počet vozidiel v lokalite. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je už dnes neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia.

Žiadame predložiť dopravno-kapacitný posudok k zaťaženiu ulice Jilemnického zvýšenou dopravou.

3. Nedostatočná dopravná kapacita

Na ul. Jilemnického je už v súčasnosti akútny nedostatok parkovacích miest.

Výstavba 7. poschodového bytového domu so 16 bytovými jednotkami spôsobí ďalšie preťaženie územia.

Už dnes chýbajú parkovacie plochy pre:

- 3 zdravotnícke ambulancie
- návštevníkov a zamestnancov existujúcich prevádzok v blízkom okolí navrhovaného objektu
- obyvateľov a návštevníkov rodinných domov na opačnej strane ulice

Autá často parkujú po oboch stranách ulice, čo sťažuje prejazd hasičov, zdravotníkov, či policajtov pri potrebných zásahoch.

4. Riziko preťaženia kanalizácie na ulici Jilemnického

Obyvatelia rodinných domov na ulici Jilemnického opakovane zažívajú problémy so splaškovou kanalizáciou.

Pri prudkých prírvalových dažďoch dochádza k zaplavovaniu znížených podlaží.

Žiadame preto stavený úrad, aby zohľadnil tieto pripomienky, ktoré brania vydaniu stavebného povolenia pre výstavbu Rezidencia Central Park Michalovce, Jilemnického.

Stavebný úrad vyhovel námietke navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického. Stavebný úrad ostatným námietkam nevyhovel.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce, vzniesol na miestnom šetrení tieto námietky:

Ako účastník konania namietam umiestnenie a povolenie 7-poschodového bytového domu, ktorý má byť realizovaný v tesnej blízkosti rodinných domov. Projekt svojim rozsahom a dopravnými dôsledkami predstavuje zásadnú, neprimeranú a neodôvodnenú záťaž pre celú lokalitu.

Námietky k umiestneniu stavby

1. Neprimeraná výška a rozsah stavby

Stavba má mať 7 nadzemných podlaží, čo je v rozpore s doterajším výškovým limitom zóny rodinných domov. Spôsobí tienenie susedných nehnuteľností, stratu súkromia, narušenie charakteru územia a urbanistickú dominanciu nevhodnú pre dané územie.

ZÁSADNÉ DOPRAVNÉ RIZIKÁ A NEDOSTATOČNÉ PARKOVANIE

2. Reálna kapacitná nepostačiteľnosť ulice Petra Jilemnického

Aj keď je ulica formálne dvojpruhová, v skutočnosti pozdĺž oboch jazdných pruhov parkujú autá, prejazdny je iba jeden pruh, vznikajú zdržania, kolízne situácie a ohrozenie bezpečnosti chodcov a detí.

3. Ohrozenie priechodnosti pre záchranné zložky

Po realizácii novej výstavby môže dôjsť k ešte väčším problémom s prejazdom sanitiek, hasičov a polície, čo predstavuje závažné bezpečnostné riziko.

4. Kritický nedostatok parkovania v celej lokalite

Lokalita je už dnes preťažená parkovaním. Bez dodržania normy STN 73 6110 dôjde k ďalšiemu zhoršeniu.

5. Zánik existujúcich parkovacích miest pri plánovanom vstupe do stavby

V mieste plánovaného vstupu sa dnes nachádza pozdĺžne parkovanie pre 5 áut. Tieto miesta zaniknú, čo ešte viac zníži už teraz kritickú kapacitu parkovania a zhorší prejazdnosť komunikácie.

6. Nutnosť dopravno-kapacitnej štúdie

Žiadam, aby stavebný úrad uložil investorovi vypracovať dopravno-kapacitnú štúdiu, modeláciu dopravnej intenzity, analýzu prejazdnosti počas špičky a posúdenie dopadov na parkovanie.

Procesné námietky

7. Požiadavka preukázania súladu s územným plánom

Je potrebné preukázať, či územie povoľuje výstavbu 7 -poschodového objektu a či intenzita zastavania neprekračuje regulatívy Územného plánu mesta Michalovce.

8. Požiadavka doplnenia odborných posudkov

Žiadam doplniť dopravnú štúdiu, svetlotechnické posúdenie, hlukovú analýzu a posúdenie dopadov na okolitú obytnú zástavbu.

9. Požiadavka ku kapacite kanalizácie

Žiadam doplniť stanovisko prevádzkovateľa kanalizačnej sústavy o vhodnosti navýšenia jej zaťaženia, vzhľadom na výskyt poruchy na tejto sústave v minulosti.

10. Súhlas vlastníkov parciel registra E

Žiadam doplniť súhlas všetkých vlastníkov parciel registra E, ktoré sa nachádzajú pod Ulicou Petra Jilemnického, so zásobovaním stavby v navrhovanej trase cez ich majetok. Pri tejto činnosti totiž môže dôjsť k obmedzeniu vlastníckeho práva a poškodeniu ich majetku.

Návrh na rozhodnutie

Žiadam, aby stavebný úrad:

- 1. nepovolil stavbu v predloženom rozsahu,*
- 2. uložil investorovi projekt prepracovať,*
- 3. v prípade pretrvávajúcich rozporov stavbu zamietol.*

Záver

Projekt „ Rezidencia Central Park Michalovce, Jilemnického " predstavuje extrémnu dopravnú, parkovaciu a funkčnú záťaž s výraznými obmedzeniami a trvalými následkami pre ulicu Petra Jilemnického a jej obyvateľov. Táto lokalita nie je schopná absorbovať takýto rozsiahly nárast dopravy a zvýšenia počtu obyvateľov.

Stavebný úrad vyhovel námietke navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického. Stavebný úrad ostatným námietkam nevyhovel.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Gabriela Bašistová, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce v zastúpení Patrik Bašista, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce, vzniesol na miestnom šetrení námietky, ktoré dňa 23.12.2025 vzal späť v celom rozsahu.

Odôvodnenie:

Dňom podania žiadosti 31.03.2025 bolo začaté stavebné konanie. Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu bolo vydané dňa 18.10.2024, pod č. V-2024/62149-Ka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2024.

Podľa § 58 stavebného zákona a § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. stavebník podáva žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou stavebnému úradu.

Dňa 31.03.2025 stavebník podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia spolu so splnomocnením pre zastupovanie v konaní spoločnosťou JEGON s.r.o. a projekt pre stavebné povolenie, časť ASR.

Podaná žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad dňa 14.04.2025 vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti a stavebné konanie prerušil.

Dňa 09.05.2025 stavebník podal žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov o 90 dní, z dôvodu dlhšieho dodania vyjadrení dotknutých orgánov. Stavebný úrad tejto žiadosti vyhovel a stavebné konanie prerušil dňa 29.05.2025.

Stavebník doplnil svoje podanie dňa 02.07.2025, 07.07.2025, 11.07.2025, 06.08.2025, 18.08.2025 a 27.08.2025. Podľa §32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku, správny orgán určuje rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie.

Po posúdení doložených podkladov, správny orgán usúdil, že doplnené podklady nie sú úplné a preto opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti a stavebné konanie prerušil dňa 25.09.2025.

Dňa 17.10.2025 podal stavebník žiadosť o predĺženie lehoty doplnenia podkladov. Dňa 07.11.2025 stavebník doplnil svoje podanie.

Stavebný úrad dňa 14.11.2025 oznámil začatie stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Účastníkom konania bolo Oznámenie o začatí stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania doručené vyvesením na úradnej tabuli a webovej stránke mesta Michalovce.

Správny orgán v stavebnom konaní doplnil, podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, okruh účastníkov konania oproti vydanému územnému rozhodnutiu a to z dôvodu zásahu do ich vlastníckych alebo iných práv, ktoré budú stavbou a výstavbou dotknuté, v zmysle podkladov, ktoré stavebník predložil k posúdeniu žiadosti o stavebné povolenie. Novým účastníkom konania je vlastník pozemku register "C" parc. č. 4645/1 a register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce, mesto Michalovce podľa LV č. 5157 a č. 6438. Na predmetných pozemkoch budú uložené inžinierske siete – vodovodná, kanalizačná a NN prípojka a pozemky budú využívané na záber za účelom zriadenia staveniska pre realizáciu stavby.

Novými účastníkmi konania sú aj vlastníci pozemku register "C" parc. č. 4497/1, v katastrálnom území Michalovce, Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 131/21, 071 01 Michalovce, Jana Drobotová, Jilemnického 705/46, 071 01 Michalovce podľa LV č. 5466 (podľa LV aktuálneho ku dňu 14.11.2025) a vlastníci pozemku register "C" parc. č. 4498 v katastrálnom území Michalovce, Ing. Ján Demčišák, J. Hollého 700/73, 071 01 Michalovce, Mgr. Katarína Borzová, P. Jilemnického 705/44, 071 01 Michalovce podľa LV č. 2385. Stavebný úrad doplnil týchto nových účastníkov konania vzhľadom na podklady, ktoré stavebník doplnil – vplyv navrhovanej stavby k tieneniu existujúcej zástavby vypracovaný 01/2024, projekt organizácie výstavby, projekt

dočasného dopravného značenia. Správny orgán usúdil, že vzhľadom na vzdialenosť cca 8m od výstavby 8-podlažného bytového domu, vlastníci týchto stavieb môžu byť výstavbou dotknutí.

Účastník konania Pharm.Dr. Lucia Benediková, 072 36 Kaluža 864, dňa 19.11.2025 nahliadol do spisového materiálu č. V-2025/62343/1605, z ktorého bol vytvorený záznam.

Po zverejnení oznámenia o začatí konania verejnou vyhláškou sa prihlásili noví účastníci konania, ktorí tvrdili, že plánovanou výstavbou môžu byť priamo ovplyvnené ich práva alebo právom chránené záujmy.

Dňa 25.11.2025 Mgr. Etela Hrdinská, Petra Jilemnického 30, 071 01 Michalovce a MUDr. Viera Nawka, Petra Jilemnického 95, 071 01 Michalovce podali žiadosť o priznanie účastníka konania a zároveň dňa 25.11.2025 nahliadli do spisového materiálu č. V-2025/62343/1605, z ktorého bol vytvorený záznam.

Dňa 26.11.2025 Mgr. Etela Hrdinská, Petra Jilemnického 30, 071 01 Michalovce a MUDr. Viera Nawka, Petra Jilemnického 95, 071 01 Michalovce podali písomné námietky proti vydaniu stavebného povolenia.

Dňa 27.11.2025 Mgr. Lukáš Mazúr, Petra Jilemnického 13, 071 01 Michalovce a Mgr. Denisa Mazúr Vagaská, PhD., Petra Jilemnického 13, 071 01 Michalovce podali písomné námietky proti vydaniu stavebného povolenia.

Dňa 28.11.2025 Ing. Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce a Gabriela Bašistová, Petra Jilemnického 859/11, 071 01 Michalovce podali žiadosť o priznanie postavenia účastníka stavebného konania.

Dňa 28.11.2025 Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 131/21, 071 01 Michalovce nahliadol do spisového materiálu č. V-2025/62343/1605, z ktorého bol vytvorený záznam.

Dňa 01.12.2025 Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 131/21, 071 01 Michalovce a Ing. Ján Demčišák, Hollého 73, 071 01 Michalovce podali žiadosť o priznanie postavenia účastníka stavebného konania.

Podľa § 14 správneho poriadku je účastníkom konania ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak. Správny orgán prijal všetkých vyššie menovaných za nových účastníkov konania.

Na miestnom zisťovaní dňa 03.12.2025 boli orgánu stavebného úradu predložené nové žiadosti o priznanie účastníkov konania: Jaroslav Roško, Petra Jilemnického 19, 071 01 Michalovce, Jana Pastiriková, Hollého 67, 071 01 Michalovce, MVDr. Mária Novák, Hollého 71/700, 071 01 Michalovce, Jozef Hrubíšák, Hollého 71, 071 01 Michalovce, Milan Lajčák, Hollého 65, 071 01 Michalovce, Jana Bocanová, Hollého 71, 071 01 Michalovce. Správny orgán prijal všetkých vyššie menovaných za nových účastníkov konania.

Zároveň boli na miestnom zisťovaní predložené písomné námietky účastníkov konania - Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 131/21, 071 01 Michalovce, Gabriela Bašistová, Petra Jilemnického 859/11, 071 01 Michalovce v zastúpení Patrik Bašista, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce, Ing. Ján Demčišák, Hollého 73, 071 01 Michalovce a Mgr. Katarína Borzová, P. Jilemnického 705/44, 071 01 Michalovce, Ing. Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce.

Na miestnom šetrení orgán stavebného úradu spolu s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi prerokoval projektovú dokumentáciu stavby, vrátane projektu organizácie výstavby a stanoviskami dotknutých orgánov a organizácii. Na mieste stavby sa riešilo dopravné napojenie stavby, možné tienenie objektu na okolité stavby, nedostatky v projektovej dokumentácii a chýbajúce stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad na miestnom šetrení vyhodnotil miestne podmienky dopravy na ul. Jilemnického a prilahlých križovatkách, a spolu s inými nedostatkami, ktoré bránili vydaniu stavebného povolenia, vyzval stavebníka dňa 11.12.2025 na prepracovanie projektovej dokumentácie a doplnenie podkladov vrátane stanovísk dotknutých orgánov.

Dňa 19.12.2025 JUDr. Peter Krafčík – advokát Advokátskej kancelárie JUDr. Peter Krafčík so sídlom Štefánikova 4, 071 01 Michalovce splnomocnená stavebníkom, poverením Mgr. Barbory Dulinovej nahliadli do spisového materiálu č. V-2025/62343/1605, z ktorého bol vytvorený záznam.

Dňa 23.12.2025 účastník konania Gabriela Bašistová, Petra Jilemnického 859/11, 071 01 Michalovce v zastúpení Patrik Bašista, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce vzal späť svoje námietky v celom rozsahu.

Stavebník doplnil svoje podanie dňa 21.01.2026, 05.02.2026, 12.02.2026, 02.03.2026, 01.04.2026, 03.06.2026.

Stavebný úrad dňa 19.06.2026 oznámil všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám možnosť sa oboznámiť s novými podkladmi rozhodnutia v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia verejnou vyhláškou. V stanovenej lehote žiadny z účastníkov konania ani dotknutý orgán si nevyžiadal právo k nahliadnutiu do spisu, ani nepodal žiadne námietky.

Stavebník dokladoval vlastnícky vzťah k uloženiu inžinierskych sietí – vodovodná, kanalizačná a NN prípojka na pozemku register "C" parc. č. 4645/1, register "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pod č. 20240200 zo dňa 08.03.2024.

K pozemku register "C" parc. č. 4645/1 v katastrálnom území Michalovce stavebník dokladoval záber pozemku za účelom zriadenia staveniska pre realizáciu danej stavby Zmluvou o nájme pozemku pod č. 20260035 zo dňa 03.02.2026.

Stavebník zdokladoval vlastnícke právo k pozemku register "C" parc. č. 4645/86 v katastrálnom území Michalovce Nájomnou zmluvou zo dňa 31.12.2024.

Stavebník doložil Rozhodnutie na výrub 2 ks drevín pod č. 64100/2025 zo dňa 25.08.2025, ktorého platnosť bola predĺžená Rozhodnutím pod č. SP,ÚP, DaŽP-62366/2026-Fe zo dňa 25.02.2026.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. dňa 17.07.2025 č. 92501/2025/O
- Východoslovenská distribučná, a.s. dňa 16.06.2025 č. 15144/2025
- SPP - distribúcia, a. s. dňa 23.06.2025 č. TD/PS/0184/2025/Lö
- Slovak Telekom a.s. dňa 15.07.2025 č. 6612518845
- UPC BROADBAND SLOVAKIA s. r. o. dňa 14.08.2025 č. 1492/2025
- Orange Slovensko a.s. dňa 26.06.2025 č. 3730004908
- Mesto Michalovce, MsÚ - odbor V, ŽP a MR, referát ŽP, dňa 25.02.2026 č. SP,ÚP, DaŽP-62366/2026-Fe
- Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, dňa 26.03.2026 č. C-2026/62519-Ro
- Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, dňa 27.03.2026 č. C-2026/62519-Ro-1
- Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Michalovciach, dňa 17.03.2026 pod č. ORPZ-MI-ODI1-2026/001345-050
- Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 04.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/014051-002
- Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 07.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/013491-002
- Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 04.07.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/014053-002
- Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, dňa 25.06.2025 č. OU-MI-OSZP-2025/013486-002
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Michalovciach, dňa 25.07.2025, č. ORHZ-MI1-2025/000712-005
- Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, dňa 04.08.2025 č. 1274/2025
- Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, dňa 03.02.2026 č. 0187/2026
- DOMSPRÁV s. r. o. byty, teplo a iné služby, dňa 30.04.2024
- CETIN Networks, s.r.o., dňa 28.07.2025
- Mesto Michalovce, OHsM, dňa 27.10.2025 č. 076251/2025/65769
- Krajský pamiatkový úrad Košice, dňa 25.03.2024 č. Z-PUSR-027760/2024/PS,SB
- E.I.C. Engineering inspection company s.r.o., dňa 14.07.2025 č. S2025/02274/EIC IO/STA

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

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- PK Development s.r.o., Ing. Jozef Gonos JEGON s.r.o., Ing. Peter Koterec, Pharm.Dr. Lucia Benediková, Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, PaedDr. Mária Vanšovská, Ing. Ivan Sokologorský, Dušan Mackulík, JUDr. Martin Zahorčák, Ing. Peter Tocík, Anna Vargová, Marián Varga, Radoslav Varga, Ján Obšatník, Ing. Ľuboslav Vasil', Jana Drobotová, Ing. Ján Demčišák, Mgr. Katarína Borzová, Patrik Bašista, Jaroslav Roško, Ing. Peter Sabo, Mgr. Etela Hrdinská, MUDr. Viera Nawka, Mgr. Lukáš Mazúr, Mgr. Denisa Mazúr Vagaská, Jana Pastíriková, MVDr. Mária Novák, Jozef Hrubíšák, Milan Lajčák, Jana Bocanová

V určenej lehote k predmetnému návrhu uplatnili námietky účastníci konania Mgr. Etela Hrdinská, Jilemnického 30, 071 01 Michalovce, MUDr. Viera Nawka, Jilemnického 95, 071 01 Michalovce, Mgr. Lukáš Mazúr, Jilemnického 13, 071 01 Michalovce, Mgr. Denisa Mazúr Vagaská PhD., Jilemnického 13, 071 01 Michalovce, Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 21, 071 01 Michalovce, Ing. Ján Demčišák, Hollého 73, 071 01 Michalovce, Mgr. Katarína Borzová, Jilemnického 44, 071 01 Michalovce, Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce.

V určenej lehote k predmetnému návrhu uplatnila námietky účastníčka konania Gabriela Bašistová, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce v zastúpení Patrik Bašista, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce, ktoré dňa 23.12.2025 vzala späť v celom rozsahu.

Námietky účastníkov konania a rozhodnutie o námietkach.

Dňa 26.11.2025 účastníci konania Mgr. Etela Hrdinská, Jilemnického 30, 071 01 Michalovce a MUDr. Viera Nawka, Jilemnického 95, 071 01 Michalovce, písomne vzniesli tieto námietky:

1. Narušenie súkromia a pohody bývania

Rezidencia Central Park — 7-poschodový bytový dom — je navrhovaná v existujúcej zástavbe rodinných domov na ul. Jilemnického. Jej realizáciou v navrhovanej výške by došlo k výraznému zatieneniu nášho domu a pozemku zo slnečnej južnej strany, čo by spôsobilo zníženie presvetlenia obytných miestností, terasy a záhrady. To by negatívne ovplyvnilo kvalitu a pohodu nášho bývania.

Zároveň by došlo k narušeniu nášho súkromia v dôsledku výhľadov z okien a balkónov navrhovanej budovy. Nedodržaný je aj primeraný odstup stavby od objektu s umiestnenými zdravotníckymi zariadeniami.

V konečnom dôsledku by výstavba výrazne znížila trhovú hodnotu nášho novo zrekonštruovaného rodinného domu.

V lokalite rodinných domov by mali byť povoľované stavby len do výšky existujúcej zástavby. Bývame na tejto ulici viac ako 30 rokov a nie je nám známe, že by sa niekedy uvažovalo o výstavbe vysokého bytového domu. „Výšková nivelizácia budov“ má svoje opodstatnenie a mala by byť rešpektovaná aj v tomto prípade.

Žiadame vypracovať svetelno-technickú štúdiu v súlade s platnými normami a hygienickými predpismi, zameranú na posúdenie zatienenia nášho domu navrhovanou stavbou.

2. Nedostatočná dopravná kapacita a zvýšené dopravné zaťaženie

Navrhovaná stavba výrazne zvýši počet vozidiel v lokalite. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je už dnes neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia.

Žiadame predložiť dopravno-kapacitný posudok k zaťaženiu ulice Jilemnického dopravou.

3. Nedostatočné parkovacie kapacity

Na ul. Jilemnického je už v súčasnosti akútny nedostatok parkovacích miest. Výstavba 7podlažného bytového domu s 22 bytovými jednotkami spôsobí ďalšie preťaženie územia. Už dnes chýbajú parkovacie plochy:

- pre tri zdravotnícke ambulancie v bezprostrednom susedstve navrhovanej stavby,*
- pre návštevníkov a zamestnancov existujúcich prevádzok na opačnej strane ulice,*
- pre obyvateľov neďalekého bytového domu C7.*

Autá často parkujú na oboch stranách ulice, čo sťažuje prejazd a predstavuje vážne riziko pre zásahy hasičov, polície a rýchlej zdravotnej služby.

4. Riziko preťaženia kanalizácie na ul. Jilemnického

Obyvatelia rodinných domov na ul. Jilemnického opakovane zažívajú problémy so splaškovou kanalizáciou vedenou na ČOV v Lastomíri. Pri prudkých dažďoch dochádza k zaplavovaniu pivníc a znížených podlaží. Výstavba ďalších 22 bytov situáciu ešte zhorší.

Ďalším problémom je zmenšenie už teraz nedostatočnej zelenej plochy na obyvateľa sídliska Východ.

Žiadame preto spracovať kapacitné posúdenie územia, vrátane výpočtu zelenej plochy na obyvateľa podľa platných noriem.

Na základe uvedeného žiadame stavebný úrad, aby zohľadnil tieto závažné pripomienky, ktoré bránia vydaniu stavebného povolenia, a aby stavebné povolenie pre stavbu Rezidencia Central Park, Jilemnického, Michalovce nevydal.

Dňa 27.11.2025 účastníci konania Mgr. Lukáš Mazúr, Jilemnického 13, 071 01 Michalovce a Mgr. Denisa Mazúr Vagaská PhD., Jilemnického 13, 071 01 Michalovce, písomne vzniesli tieto námietky:

Výstavbou tohto bytového domu by došlo k narušeniu nášho súkromia aj z dôvodu zvýšeného dopravného zaťaženia. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je aj teraz neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia.

Na tejto ulici je už teraz akútny nedostatok parkovacích miest, čo vedie k nebezpečeniu prejazdu ulicou.

V blízkosti sa nachádza detské ihrisko a ďalšia výstavba by ho tienila a narušila bezpečnosť jeho okolia a zaberala by značnú časť zelenej plochy, ktorá je aj tak obmedzená.

Na základe týchto skutočností žiadame stavebný úrad, aby zohľadnil tieto pripomienky, ktoré bránia k vydaniu stavebného povolenia a z tohto dôvodu toto povolenie úrad nevydal.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčák 21, 071 01 Michalovce, vzniesol na miestnom šetrení tieto námietky:

Dole podpísaný Ing. Ľuboslav VASIL' týmto podávam námietku voči povoleniu a umiestneniu vyššie uvedenej stavby. Zároveň podávam sťažnosť, že v tak zásadných otázkach som nebol prizvaný ani ku konaniu územného plánu napriek tomu, že v husto zastavanej časti rodinných domov sa plánuje výstavba a moja nehnuteľnosť — parc č 4497/1 sa nachádza v bezprostrednej blízkosti.

Moje námietky v stavebnom konaní sú tieto:

- 1. Stavba 7 podlažného bytového domu umiestneného medzi rodinné a polyfunkčné domy je krajne nevhodná a absolútne nezapadá do urbanistického rázu obytnej štvrti.*
- 2. Prevádzka bytového domu s minimálnymi plochami okolo spôsobí likvidáciu oddychovej zóny pre obyvateľov príľahlých domov a panelových domov.*
- 3. Ulica Petra Jilemnického je už teraz dlhodobo preťažená pohybom a parkovaním motorových vozidiel spôsobenou už aj predchádzajúcou výstavbou bytových domov. Veľmi je obmedzovaný pohyb sanitných prípadne hasiacich vozidiel.*
- 4. Výstavba bytového domu zapríčiní tienenie a hluk priamo zasahujúci k mojej nehnuteľnosti.*
- 5. Realizácia stavby, dovoz materiálu, činnosť stavebných mechanizmov bude mať nepochybne mimoriadne nepriaznivý vplyv na okolie.*
- 6. Dovolím si vysloviť názor, že zjavný komerčný zámer investora spôsobí zásadné zníženie kvality bývania a života súčasných obyvateľov v domovej štvrti, zníženie hodnoty nehnuteľnosti a spôsobí pokračovanie deformácie urbanistickej úrovne nášho mesta, ktoré zaznamenáva negatívny vývoj zvlášť po*

minulosti zrušenom Útvare hlavného architekta mesta Michalovce na škodu metropoly Zemplína a jej obyvateľov.

Priestorové limity pri realizácii a prevádzke stavby, deformáciu urbanistického riešenia, jej mimoriadne nepriaznivé dopady na okolie, nie je možné vyvrátiť odmietavými administratívnymi úkonmi.

Týmto žiadam Stavebný úrad v zmysle stavebného zákona a zvyklostí pri jeho uplatňovaní aby povolenie stavby nepovolil .

Dňa 03.12.2025 účastník konania Ing. Ján Demčišák, Hollého 73, 071 01 Michalovce a Mgr. Katarína Borzová, Jilemnického 44, 071 01 Michalovce, vzniesli na miestnom šetrení tieto námietky:

1. Narušenie súkromia a pohody bývania

Rezidencia Central Park - navrhovaný 7 poschodový bytový dom, je navrhovaný v existujúcej zástavbe rodinných domov na ul. Jilemnického. Jeho realizáciou v navrhovanej výške by došlo k zatieneniu nášho domu a pozemku, narušeniu súkromia v dôsledku výhľadov z okien a balkónov navrhovanej stavby. Stavba by výrazne znížila trhovú hodnotu nášho pozemku.

2. Nedostatočná dopravná kapacita a zvýšené dopravné zaťaženie

Navrhovaná stavba výrazne zvýši počet vozidiel v lokalite. Dopravná situácia na ul. Jilemnického je už dnes neúnosná. Komunikácia nie je dimenzovaná na ďalšie zvýšenie dopravy, čo by viedlo k zníženiu bezpečnosti, zvýšeniu hluku a nárastu znečistenia ovzdušia.

Žiadame predložiť dopravno-kapacitný posudok k zaťaženiu ulice Jilemnického zvýšenou dopravou.

3. Nedostatočná dopravná kapacita

Na ul. Jilemnického je už v súčasnosti akútny nedostatok parkovacích miest.

Výstavba 7. poschodového bytového domu so 16 bytovými jednotkami spôsobí ďalšie preťaženie územia.

Už dnes chýbajú parkovacie plochy pre:

- 3 zdravotnícke ambulancie
- návštevníkov a zamestnancov existujúcich prevádzok v blízkom okolí navrhovaného objektu
- obyvateľov a návštevníkov rodinných domov na opačnej strane ulice

Autá často parkujú po oboch stranách ulice, čo sťažuje prejazd hasičov, zdravotníkov, či policajtov pri potrebných zásahoch.

4. Riziko preťaženia kanalizácie na ulici Jilemnického

Obyvatelia rodinných domov na ulici Jilemnického opakovane zažívajú problémy so splaškovou kanalizáciou.

Pri prudkých prítalových dažďoch dochádza k zaplavovaniu znížených podlaží.

Žiadame preto stavený úrad, aby zohľadnil tieto pripomienky , ktoré brania vydaniu stavebného povolenia pre výstavbu Rezidencia Central Park Michalovce, Jilemnického.

Dňa 03.12.2025 účastník konania Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce, vzniesol na miestnom šetrení tieto námietky:

Ako účastník konania namietam umiestnenie a povolenie 7-poschodového bytového domu, ktorý má byť realizovaný v tesnej blízkosti rodinných domov. Projekt svojím rozsahom a dopravnými dôsledkami predstavuje zásadnú, neprimeranú a neodôvodnenú záťaž pre celú lokalitu.

Námietky k umiestneniu stavby

1. Neprimeraná výška a rozsah stavby

Stavba má mať 7 nadzemných podlaží, čo je v rozpore s doterajším výškovým limitom zóny rodinných domov. Spôsobí tienenie susedných nehnuteľností, stratu súkromia, narušenie charakteru územia a urbanistickú dominanciu nevhodnú pre dané územie.

ZÁSADNÉ DOPRAVNÉ RIZIKÁ A NEDOSTATOČNÉ PARKOVANIE

2. Reálna kapacitná nepostačiteľnosť ulice Petra Jilemnického

Aj keď je ulica formálne dvojpruhová, v skutočnosti pozdĺž oboch jazdných pruhov parkujú autá, prejazdny je iba jeden pruh, vznikajú zdržania, kolízne situácie a ohrozenie bezpečnosti chodcov a detí.

3. Ohrozenie priechodnosti pre záchranné zložky

Po realizácii novej výstavby môže dôjsť k ešte väčším problémom s prejazdom sanitiek, hasičov a polície, čo predstavuje závažné bezpečnostné riziko.

4. Kritický nedostatok parkovania v celej lokalite

Lokalita je už dnes preťažená parkovaním. Bez dodržania normy STN 73 6110 dôjde k ďalšiemu zhoršeniu.

5. Zánik existujúcich parkovacích miest pri plánovanom vstupe do stavby

V mieste plánovaného vstupu sa dnes nachádza pozdĺžne parkovanie pre 5 áut. Tieto miesta zaniknú, čo ešte viac zníži už teraz kritickú kapacitu parkovania a zhorší prejazdnosť komunikácie.

6. Nutnosť dopravno-kapacitnej štúdie

Žiadam, aby stavebný úrad uložil investorovi vypracovať dopravno-kapacitnú štúdiu, modeláciu dopravnej intenzity, analýzu prejazdnosti počas špičky a posúdenie dopadov na parkovanie.

Procesné námietky

7. Požiadavka preukázania súladu s územným plánom

Je potrebné preukázať, či územie povoľuje výstavbu 7 -poschodového objektu a či intenzita zastavania neprekračuje regulatívy Územného plánu mesta Michalovce.

8. Požiadavka doplnenia odborných posudkov

Žiadam doplniť dopravnú štúdiu, svetlotechnické posúdenie, hlukovú analýzu a posúdenie dopadov na okolitú obytnú zástavbu.

9. Požiadavka ku kapacite kanalizácie

Žiadam doplniť stanovisko prevádzkovateľa kanalizačnej sústavy o vhodnosti navýšenia jej zaťaženia, vzhľadom na výskyt poruchy na tejto sústave v minulosti.

10. Súhlas vlastníkov parciel registra E

Žiadam doplniť súhlas všetkých vlastníkov parciel registra E, ktoré sa nachádzajú pod Ulicou Petra Jilemnického, so zásobovaním stavby v navrhovanej trase cez ich majetok. Pri tejto činnosti totiž môže dôjsť k obmedzeniu vlastníckeho práva a poškodeniu ich majetku.

Návrh na rozhodnutie

Žiadam, aby stavebný úrad:

- 1. nepovolil stavbu v predloženom rozsahu,*
- 2. uložil investorovi projekt prepracovať,*
- 3. v prípade pretrvávajúcich rozporov stavbu zamietol.*

Záver

Projekt „ Rezidencia Central Park Michalovce, Jilemnického " predstavuje extrémnu dopravnú, parkovaciu a funkčnú záťaž s výraznými obmedzeniami a trvalými následkami pre ulicu Petra Jilemnického a jej obyvateľov. Táto lokalita nie je schopná absorbovať takýto rozsiahly nárast dopravy a zvýšenia počtu obyvateľov.

Stanovisko stavebného úradu k námietkam účastníkov konania:

Stavebný úrad sa dôsledne zaoberal žiadosťou spolu s predloženou projektovou dokumentáciou podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona, kde skúmal najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,

- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,
- e) či nová budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

Stavebný úrad zaistil v zmysle § 62 ods. 3 stavebného zákona stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky.

Stavebný úrad zabezpečil určenými podmienkami stavebného povolenia najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Stavebný úrad posúdil súlad predloženej žiadosti spolu s projektovou dokumentáciou stavby s vydaným Územným rozhodnutím mesta Michalovce, stavebný úrad, pod č. V-2024/62149-Ka zo dňa 18.10.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2024.

Vznesené námietky účastníkov konania boli obsahovo totožné. Stavebný úrad námietky navýšenia dopravnej záťaže na ul. Jilemnického prijal. Stavebný úrad ostatné námietky účastníkov konania neprijal. V odôvodnení správny orgán námietky účastníkov konania rozdelil do týchto okruhov:

1. *Nesúlad stavby s územným plánom mesta a záber zelene.*
2. *Tienenie stavby na okolité objekty a zvýšenie hlukovej záťaže.*
3. *Zníženie kvality bývania a trhovej hodnoty pozemkov.*
4. *Nedostatočná kapacita verejnej kanalizácie.*
5. *Navýšenie dopravy na ul. Jilemnického vplyvom výstavby a užívania stavby.*
6. *Nedostatočná kapacita parkovacích miest.*
7. *Súhlas vlastníkov parciel registra „E“ pod miestnou komunikáciou.*

Zdôvodnenie námietok:

1. *Nesúlad stavby s územným plánom mesta a záber zelene.*

Účastníci konania namietali na umiestnenie stavby a zníženie plochy zelene.

Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Správny orgán v územnom konaní skúma súlad stavby so záväznou časťou Územného plánu mesta, ktorý sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.

Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydalo mesto Michalovce, stavebný úrad, pod č. V-2024/62149-Ka zo dňa 18.10.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2024. Správny orgán v rozhodnutí určil podmienky na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, výšku stavby, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, napojenie stavby na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho

nezastavaných plôch, vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti a zo stanovísk dotknutých orgánov.

Účastníci stavebného konania boli v Oznámení o začatí stavebného konania a nariadenia ústneho pojednávania pod č. V-2025/62343/1605 zo dňa 14.11.2025 poučení, že k pripomienkam a námietkam, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona nebude prihliadať.

Správny orgán na základe vyššie uvedeného konštatuje, že súlad stavby s územným plánom mesta, umiestnenie stavby (výškové a polohové), vrátane odstupových vzdialeností od okolitých stavieb a podielu zastavanosti pozemku bolo skúmané v územnom konaní. Stavebný úrad v stavebnom konaní skúma súlad projektovej dokumentácie so zastavovacími podmienkami územného rozhodnutia a k námietkam týkajúcich sa umiestnenia stavby už podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona nie je možné prihliadať.

Táto námietka sa vyhodnocuje ako nedôvodná.

2. Tienenie stavby na okolité objekty a zvýšenie hlukovej záťaže.

Účastníci konania namietali, že navrhovaná stavba spôsobí nadmerné zatienenie okolitých nehnuteľností a zvýšenie hlukovej záťaže.

Každá stavba sa musí navrhnuť v zmysle ustanovení stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok. Podľa § 6 a § 8 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, každá stavba musí spĺňať požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Pri návrhu denného osvetlenia budovy sa musí posudzovať aj vplyv navrhovanej stavby na existujúcu zástavbu v okolí.

K predmetnej stavbe bol vypracovaný svetlotechnický posudok - Vplyv navrhovanej stavby k tieneniu existujúcej zástavby z dátumu 01/2024, ktorý bol posudzovaný v územnom konaní a ku ktorému bolo vydané stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach, pod č. RÚVZMI/OHŽPaZ/310/367/2024 zo dňa 15.01.2024, čím bolo zistené, že stavba spĺňa požiadavky všeobecne záväzných právnych predpisov na vzájomné odstupy stavieb a na denné osvetlenie a preslnenie susedných objektov. Predmetný svetlotechnický posudok bol doložený aj do predmetného spisu stavebného konania.

V závere svetlotechnického posúdenia - Vplyvu navrhovanej stavby k tieneniu existujúcej zástavby, vypracovaného odborne spôsobilou osobou Ing. Jozefom Gonosom, JEGON s.r.o., Slovenská 7032/6A 12, 071 01 Michalovce z dátumu 01/2024, je uvedené, že „*novo navrhovaným bytovým domom nedochádza k tieneniu obytných miestností jestvujúcich rodinných domov na ulici, tak aby nebola splnená požiadavka normy STN 73 4301, to znamená – vyhovuje požiadavkám normy. Riešenie teda vyhovuje stanoveným požiadavkám oslnenia okolitých rodinných domov.*“

Stavebný úrad z vyššie uvedeného zastáva právny názor, že predmetná stavba je navrhnutá v zmysle platných zákonov, vyhlášok a slovenských noriem, za čo je zodpovedný projektant stavby, a zároveň svetlotechnické posúdenie navrhovanej stavby bolo posudzované v územnom konaní spoločne s kladnými stanoviskami dotknutých orgánov.

Hluková štúdia sa nevyžaduje pri každej stavbe. Regionálny úrad verejného zdravotníctva určuje pri vydávaní záväzného stanoviska potreby vypracovania hlukovej štúdie. Hluková štúdia sa vypracováva vtedy, ak je potrebné preukázať, že navrhovaná stavba nebude spôsobovať alebo nebude neprimerane vystavená hluku nad prípustné limity. Spravidla sa hluková štúdia vyžaduje pri nových zdrojoch hluku, ako sú parkoviská, obchodné centrá, výrobné prevádzky alebo výstavby budov pri frekventovaných cestách a železničiach, alebo ak sa navrhovaná stavba nachádza v blízkosti významného zdroja hluku, sú navrhnuté technológie produkujúce hluk alebo z podkladov nie je zrejmé, či budú dodržané limity hluku v chránenom vonkajšom a vnútornom prostredí.

Hlukovú štúdiu vyžaduje pri spracovaní záväzného stanoviska Regionálny úrad verejného zdravotníctva. Keďže v územnom konaní bolo doručené súhlasné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, stavebný úrad sa nezaoberal potrebou vypracovania hlukovej štúdie. Správny orgán pri svojom rozhodovaní vychádza zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Táto námietka sa vyhodnocuje ako nedôvodná.

3. Zníženie kvality bývania a trhovej hodnoty pozemkov

Účastníci konania uviedli, že realizáciou stavby dôjde k zníženiu kvality bývania v dotknutom území a trhovej hodnoty pozemkov.

Stavebný úrad postupuje v stavebnom konaní v zmysle § 62 ods (1), ktorý mu neukladá povinnosť zaoberať sa cenami nehnuteľností. Majetkoprávne záležitosti vlastníkov susedných nehnuteľností nie sú predmetom riešenia otázok stavebného konania.

Stavebný úrad na základe vyššieho konštatuje, že zníženie kvality bývania ako aj trhovej hodnoty pozemkov v zmysle stavebného zákona nie sú predmetom územného ani stavebného konania.

Stavebný úrad považuje námietku za nedôvodnú.

4. Nedostatočná kapacita verejnej kanalizácie

Účastníci konania namietali nedostatočnú kapacitu verejnej kanalizácie.

Podľa § 46 stavebného zákona, projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

V zmysle § 47 písm. d) stavebného zákona sa stavba musí navrhnuť tak, aby bola po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby bola stavba napojená na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, ak v okolí je verejný vodovod s dostatočnou kapacitou a verejná kanalizácia.

Stavebný úrad pri vydávaní rozhodnutia vychádzal z vyjadrenia správcu verejnej kanalizácie – Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., závod Michalovce, ktorý sa k možnosti napojenia navrhovanej stavby vyjadril pod č. 92501/2025/O zo dňa 17.7.2025.

Správca verejnej kanalizácie vo svojom súhlasnom vyjadrení potvrdil možnosť napojenia stavby na verejnú kanalizačnú sieť za podmienok uvedených vo vyjadrení. Keďže posudzovanie technickej kapacity siete patrí do pôsobnosti jej správcu a ten so stavbou súhlasil, správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené v rozhodnutí.

Námietka sa preto zamietá ako nedôvodná.

5. Navýšenie dopravy na ul. Jilemnického vplyvom výstavby a užívania stavby

Účastníci konania namietali na navýšenie dopravného zaťaženia miestnej komunikácie.

Stavebný úrad skúmal spôsob dopravného napojenia stavby a zároveň navýšenie dopravného zaťaženia miestnej komunikácie v nadväznosti na ustanovenia stavebného zákona a vyhlášky č. 453/2002 Z.z.; a č. 532/2002 Z.z..

Správny orgán sa na miestnom šetrení osobitne zaoberal projektom organizácie výstavby a dopravnou kapacitným posúdením stavby. Vzhľadom na miestne podmienky dopravy na ul. Jilemnického (šírka cesty, napojenie komunikácie na hlavné cesty) vyzval stavebníka na predloženie dopravnou-kapacitného posúdenia stavby a stanovisko Cestného správneho orgánu k realizácii stavby.

Stavebník predložil dňa 02.03.2026 prepracovanú projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou Drahoslava Dankaninovou, Petrovce nad Laborcom č. 84, 071 01, Michalovce pre objekt SO 02 – Spevnené

plochy a terénne úpravy, ktorá zahŕňa dopravno-kapacitné posúdenie stavby počas výstavby ako aj počas užívania stavby.

V záverečnom stanovisku Dopravno – kapacitného posúdenia z dátumu 12/2025 na str. č. 3 Drahoslava Dankaninová uvádza, že „navrhovaná stavba bytového domu so 16 bytovými jednotkami, s dopravným napojením na ul. Jilemnického v Michalovciach, nespôsobí neprimerané zvýšenie dopravnej záťaže počas výstavby ani počas užívania stavby. Existujúca miestna komunikácia je kapacitne aj bezpečne vyhovujúca a je schopná zabezpečiť dopravnú obsluhu navrhovanej stavby bez negatívnych dopadov na plynulosť a bezpečnosť cestnej premávky.“

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj riešenie dočasného dopravného značenia, ktoré zahŕňa osadenie dočasných dopravných značiek nie len na ul. Jilemnického ale aj na príľahlých komunikáciách, ktoré budú výstavbou dotknuté. Z dôvodu plynulosti prejazdov križovatiek, je navrhnutá max. dĺžka vozidla 10 m (podľa projektovej dokumentácie pre objekt SO 02 – Spevnené plochy a terénne úpravy - výkres č. 04,05,06,07 a 08).

Stavebný úrad vo svojom rozhodnutí vychádzal zo súhlasných záväzných stanovísk Cestného správneho orgánu a Dopravného orgánu, ktorí posúdili predloženú projektovú dokumentáciu pre objekt SO 02 – Spevnené plochy a terénne úpravy a ktorí potvrdili možnosť výstavby predmetnej stavby a jej užívania za stanovených podmienok. Tieto záväzné stanoviská sú pre správny orgán záväzné.

Stavebný úrad o námietke účastníkov konania vyhovel v podmienkach tohto rozhodnutia v bode č. 03 a č. 04.

6. Nedostatočná kapacita parkovacích miest

Účastníci konania namietali na nedostatočnú kapacitu parkovacích miest.

Podľa § 8 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., musí mať stavba pred svojím vstupom rozptylovú plochu, ktorá zodpovedá druhu a účelu stavby. Riešenie rozptylovej plochy musí umožňovať plynulý a bezpečný prístup i odchod a rozptyl osôb vrátane osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Podľa § 8 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľnú časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov.

Podľa § 8 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., odstavná a parkovacia plocha pre osobný automobil sa zriaďuje pri každom potenciálnom zdroji a celi dopravy, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. Počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať slovenskej technickej norme.

Pre predmetnú stavbu bytového domu je v zmysle projektovej dokumentácie navrhnutých celkovo 21 parkovacích miest, z toho 11 parkovacích miest na 1.PP a 10 parkovacích miest na prízemí bytového domu.

Súčasťou projektovej dokumentácie je prepočet parkovacích miest - Výpočet statickej dopravy pre osobné vozidlá, v zmysle normy STN 73 6110 v počte 21 stojísk.

Predloženú projektovú dokumentáciu pre objekt SO 02 – Spevnené plochy a terénne úpravy posúdil príslušný Cestný správny orgán – mesto Michalovce záväzným stanoviskom pod č. C-2026/62519-Ro zo dňa 26.03.2026.

Stavebný úrad v stavebnom konaní rozhoduje na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov podľa § 140a stavebného zákona, ktorý si uplatňuje svoje požiadavky podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad vychádzal z predloženej projektovej dokumentácie, vypracovanej odborne spôsobilou osobou a zo stanoviska Cestného správneho orgánu, ktorý potvrdil možnosť napojenia predmetnej stavby na miestnu komunikáciu vrátane parkovacích plôch za podmienok uvedených vo svojom stanovisku.

Námietka sa preto zamietla ako nedôvodná.

7. Súhlas vlastníkov parciel registra „E“ pod miestnou komunikáciou

Účastník konania namietal na potrebný súhlas všetkých vlastníkov parciel registra „E“ so zásobovaním stavby pod miestnou komunikáciou.

Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), ďalej len „cestný 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 a orgánov štátneho odborného dozoru vo veciach pozemných komunikácií.

Podľa § 3 ods. 2 cestného zákona miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Komunikácia na ul. Petra Jilemnického je zaradená k miestnym komunikáciám mesta Michalovce. Cestným správnym orgánom pre danú miestnu komunikáciu je mesto Michalovce a správcom komunikácie sú Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce.

K zriadeniu vjazdov k povolovanému objektu sa vyjadril príslušný Cestný správny orgán - mesto Michalovce záväzným stanoviskom s podmienkami pod č. C-2026/62519-Ro zo dňa 26.03.2026.

K realizácii stavby na predmetnej ulici sa vyjadril Cestný správny orgán - mesto Michalovce záväzným stanoviskom s podmienkami pod č. C-2026/62519-Ro-1 zo dňa 27.03.2026.

Námietka sa týka využívania pozemkov parciel registra "E", nachádzajúcich sa pod existujúcou komunikáciou, vo vlastníctve majiteľov príľahlých rodinných domov. Stavebník bude využívať existujúcu stavbu miestnej komunikácie – verejno prospešnú stavbu, a výstavbou ani užívaním nezasiahne do pozemkov pod existujúcou stavbou. Samotnou výstavbou predmetnej stavby a stavebných objektov dôjde k zásahu do pozemku registra "E" parc. č. 9467 v katastrálnom území Michalovce, pod miestnou komunikáciou, ktorej vlastníkom je mesto Michalovce. Stavebník dokladoval zásah do vlastníckych práv Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Námietka sa preto zamietla ako nedôvodná.

Stavebný úrad v závere uvádza, že sa dôsledne zaoberal predloženou žiadosťou spolu s projektovou dokumentáciou stavby podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona a potrebnými podkladmi.

Stavebný úrad priznal postavenie účastníka konania všetkým, ktorí o to požiadali a dal im možnosť vyjadriť sa k navrhovanej stavbe a podať námietky. Správny orgán sa dôsledne zaoberal predloženými námietkami účastníkov konania. Na základe podaných námietok, správny orgán vyzval stavebníka na doplnenie svojho podania, tak aby stavba spĺňala požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi, a či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby.

Pri zhodnotení námietok, správny orgán vychádzal z predloženej projektovej dokumentácie a vyjadrení / záväzných stanovísk dotknutých orgánov a organizácii, ktoré sú záväzné pre rozhodovanie správneho orgánu. Projektová dokumentácia - časť ASR bola vypracovaná oprávnenou osobou Ing. Jozefom Gonosom, JEGON s.r.o., Slovenská 7032/6A 12, 071 01 Michalovce, č. oprávnenia *2633AA*. Projektová dokumentácia – časť spevnených plôch, terénnych úprav a riešenia dočasného dopravného značenia a dopravno-kapacitného posúdenia stavby bola vypracovaná oprávnenou osobou Drahoslavou Dankaninovou, Petrovce nad Laborcom č. 84, 071 01, Michalovce, č. oprávnenia 3658*T*I2.

Stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Námietke účastníkov konania k navýšeniu dopravnej záťaže na ul. Jilemnického vyhovel. Stavebný úrad ostatné námietky účastníkov konania zamietol ako nedôvodné.

Upozornenie:

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočnením stavby nezačne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

So stavbou nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

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 správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zak. č. 162/2015 Z.z.).

Mgr. Miroslav DUFINEC
primátor mesta

Príloha:

- overená projektová dokumentácia

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. a ods. 2 vo výške 500.00€, položky 60 písm. e ods. 2 vo výške 4x50.00€, položky 60 písm. e ods. 4 vo výške 50.00€ a položky 60 písm. g vo výške 300.00€ bol zaplatený dňa 02.04.2025.

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Doručí sa:

Účastníkom konania sa doručí formou verejnej vyhlášky (na úradnej tabuli a webovej stránke mesta Michalovce)

1. PK Development s.r.o., Brezová 22, 071 01 Michalovce
2. Ing. Jozef Gonos, JEGON s.r.o., Slovenská 7032/6A 12, 071 01 Michalovce
3. Ing. Peter Koterec, Brezova 22, 071 01 Michalovce
4. Pharm.Dr. Lucia Benediková, 072 36 Kaluža 864
5. Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
6. PaedDr. Mária Vanšovská, Jilemnického 56, 071 01 Michalovce
7. Ing. Ivan Sokologorský, Petra Jilemnického 3551/58, 071 01 Michalovce
8. Dušan Mackulík, J. Hollého 65, 071 01 Michalovce
9. JUDr. Martin Zahorčák, J. Hollého súp. č. 699/61, 071 01 Michalovce

10. Ing. Peter Tocík, Cyrila a Metoda 2411/35, 071 01 Michalovce
11. Anna Vargová, J. Hollého 699/57, 071 01 Michalovce
12. Marián Varga, 75 Arbour Ridge Close T3G 4M5, Calgary, Kanada
13. Radoslav Varga, Janka Kráľa 1270/83, 020 01 Púchov
14. Ján Obšatník, Hollého 59, 071 01 Michalovce
15. Ing. Ľuboslav Vasil', Verbovčík 131/21, 071 01 Michalovce
16. Jana Drobotová, Jilemnického 705/46, 071 01 Michalovce
17. Ing. Ján Demčíšák, J. Hollého 700/73, 071 01 Michalovce
18. Mgr. Katarína Borzová, P. Jilemnického 705/44, 071 01 Michalovce
19. Patrik Bašista, Petra Jilemnického 11, 071 01 Michalovce
20. Jaroslav Roško, Petra Jilemnického 19, 071 01 Michalovce
21. Ing. Peter Sabo, Petra Jilemnického 9, 071 01 Michalovce
22. Mgr. Etela Hrdinská, Petra Jilemnického 30, 071 01 Michalovce
23. MUDr. Viera Nawka, Petra Jilemnického 95, 071 01 Michalovce
24. Mgr. Lukáš Mazúr, Petra Jilemnického 13, 071 01 Michalovce
25. Mgr. Denisa Mazúr Vagaská, PhD., Petra Jilemnického 13, 071 01 Michalovce
26. Jana Pastiriková, Hollého 67, 071 01 Michalovce
27. MVDr. Mária Novák, Hollého 71/700, 071 01 Michalovce
28. Jozef Hrubíšák, Hollého 71, 071 01 Michalovce
29. Milan Lajčák, Hollého 65, 071 01 Michalovce
30. Jana Bocanová, Hollého 71, 071 01 Michalovce

dotknuté orgány

31. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Hviezdoslavova 50, 071 01 Michalovce
32. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
33. SPP - distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, 825 19 Bratislava
34. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
35. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
36. UPC BROADBAND SLOVAKIA s. r. o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
37. Mesto Michalovce, MsÚ - odbor SP,ÚP,DaŽP - ŽP, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
38. Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
39. Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, Nám. slobody 1, 071 01 Michalovce
40. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Fraňa Kráľa 21, 071 01 Michalovce
41. Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, Partizánska 55, 071 01 Michalovce
42. DOMSPRÁV s. r. o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova 44, 071 01 Michalovce
43. CETIN Networks, s.r.o., Pribinova 40, 811 09 Bratislava
44. Mestský úrad Michalovce, OHsM, Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
45. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 040 01 Košice
46. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Michalovciach, J. Hollého 46, 071 01 Michalovce

ostatní

47. E.I.C. Engineering inspection company s.r.o., Volgogradská 8921/13, 080 01 Prešov